



LAUREA

VUOKRA-ASUMISEN OPAS VUOKRALAISELLE



Wilska, Kristiina

2009 Laurea Leppävaara

Laurea-ammattikorkeakoulu
Laurea Leppävaara

Vuokra-asumisen opas vuokralaiselle

Kristiina Wilska
Palvelujen tuottaminen
ja johtaminen
Opinnäytetyö
Joulukuu, 2009

Kristiina Wilska

Vuokra-asumisen opas vuokralaiselle

Vuosi

2009

Sivumäärä

61

Tämä toiminnallinen opinnäytetyö on laadittu Laura-ammattikorkeakoululle toimitilapalvelujohtamisen opintojen oppimateriaaliksi sekä opiskelijoille ohjeistukseksi vuokra-asumiseen. Vuokra-asuminen on viime vuosina noussut rajuun kasvuun pääkaupunkiseudulla, jonka vuoksi vuokrat ovat nousseet tämän vuoden aikana 3,4 %. Vuokraa korotettaessa vuokralainen voi jo vuokrasopimusta tehdessä sopia vuokranantajan kanssa tietyistä ehdoista. Tämän vuoksi vuokralaisen on hyvä tietää perusteet vuokra-asuntolainsäädännöstä. Tietämällä vuokralainen voi varautua ennakoivasti mahdollisiin muutoksiin asumisessa.

Opinnäytetyön keskeinen tavoite on luoda kirjallista materiaalia vuokra-asumiseen vuokralaisen tueksi. Lähtökohtana opinnäytetyölle on vuokra-asuntolakiin liittyvien vuokralaisen oikeuksien ja velvoitteiden tiedon jakaminen oppaan muodossa. Usea vuokralainen ei tunne vuokra-asuntolainsäädäntöä, jonka tulkitseminen voi olla hankalaa jo pelkän käsitteistön vuoksi. Kirjoittajana olen pyrkinyt oppaassa siihen, että vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet tulisivat käsitellyksi helppolukuisesti.

Oppaan laatimisen lähtökohtana on saada tutkimustietoa vuokrasuhteessa olevilta ja se, mitä aihepiirejä he haluavat saada oppaan sisältöön. Tutkimusongelma on esitetty kohderyhmälle kokemuspohjaisena kysymyksenä, jolloin vastaajan oli mahdollisuus kertoa aikaisemmista ongelmatilanteista vuokrasuhteessa ollessaan. Vastauksia on analysoitu sisällön tyypittelyn ja teemoittelun avulla sekä havainnointia on suoritettu vuokralaisille vuokra-asuntovälittäjän roolissa.

Opinnäytetyö koostuu kahdesta osasta: toiminnallisen osuuden tuotteena valmistuneesta oppaasta ja opinnäytetyöraportista. Teoreettinen viitekehys tarkastelee asuinhuoneiston vuokralakia, oppaan tiedottamisen merkitystä vuokralaiselle sekä selkeän oppaan toteutusmallia. Työssä on pyritty tuomaan esiin niitä aihepiirejä, jotka vuokralaisen on hyvä tietää vuokralainsäädännöstä vuokralla asuessaan.

Toteutuneesta oppaasta tuli lukijalle selkeä, mielenkiintoinen sisältönsä ja visuaalisuudeltaan. Toivon oppaan jakavan kohderyhmälle tarvittavan tiedon vuokra-asumisesta. Sen tarkoitus on jakaa tietoa vuokra-asuntolaista. Tietämällä vuokralainen osaa kysyä vuokranantajalta ennen vuokrasuhteen solmimista tai vuokrasuhteen aikana oikeita asioita ja mahdollisesti välttää epäselviä tilanteita vuokrasuhteessa.

Kristiina Wilska

Rental-housing guidebook for a tenant

Vuosi

2009

Sivumäärä

61

The functional thesis in question is elaborated for Laurea University of Higher Education and it is encouraged to serve as learning material for the Facility and Service Management Programme, and as guidance of rental housing for students. The proportion of rental housing has risen dramatically in metropolitan area in recent years. Due to this development the rents have increased 3, 4% this year. Taking into account this development the tenant can agree to certain terms and conditions with the lesser already at the time of making of the rental agreement. Therefore, it is useful for the tenant to be aware of the criteria for the rental law in order to proactively prepare oneself for potential changes in housing conditions.

The key objective for the thesis was to create written material, which is to serve as support of rental housing for the tenant. The starting point of the thesis was the sharing of information on tenant's rental law-related rights and obligations, in a form of a guidebook. There are many people who are not familiar with rental legislation, the interpretation of which may prove to be challenging due to its ambiguous conceptual constructions.

It has been my attempt as a writer of this thesis to ensure the clarity and simplicity of the concepts relating to the rights and the obligations of the tenant.

The material of the thesis is mainly based on the refinement of the old theory. The process of compiling the guidebook is based on the information gathered from tenants holding a valid rental agreement. The information gathered includes the themes which they saw relevant to the content of the guidebook. The research problem was presented as an experience-based question, which enabled the informants to disclose their earlier problematic situations in relation to their previous rental agreements. The answers were analyzed by a method of content analysis and to some extent, my former position as a rental-housing agent, gave me an opportunity to make some observations of the target group.

The thesis consists of two parts, first of which is the guidebook that is a product of the functional part. The second part is the report of the thesis. In reporting of the thesis, the theoretical framework is set to view the challenges of the rental housing in the 2000s. The report also considers the significance of informing and understanding rental law. Furthermore, implementing an unambiguous guidebook is within the theoretical framework of the thesis. It is intended that the report brings relevant topics concerning rental law into question when holding a rental agreement.

The guidebook, which was produced as a result of this work, has proved to be straightforward enough by its concepts and interesting by its content and visual appearance. It is my hope that the guidebook provides the required information on rental housing for the target group. When holding a valid rental agreement, and also before committing oneself to one, the tenant is able to inquire relevant matters if the tenant is well enough informed. Consequently, possible misunderstandings can be avoided.

Key words Rental-housing, guidebook, advisory information

Sisällys

1	Johdanto	6
2	Työn tausta ja tarkoitus	7
3	Työn rajaus.....	8
4	Vuokra-asumista säätelevä laki.....	8
	4.1 Lakiin perustuvat käsitteet	9
	4.2 Opinnäytetyön muut käsitteet	10
5	Tiedottamisen merkitys opinnäytetyössä	11
6	Oppaan tarkoitus ja toteutus	13
	6.1 Laadullinen tutkimusote	13
	6.2 Tutkimusmenetelmät	14
	6.2.1 Havainnointi ja toteutus.....	14
	6.2.2 Merkittävät tietolähteet opinnäytetyön tukena.....	16
	6.2.3 Kysely ja toteutus	17
7	Opinnäytetyön oppaan toteutus	23
	7.1 Oppaan tekstin suunnittelu.....	23
	7.2 Oppaan ulkoasu.....	24
	7.3 Projektin tulosten luotettavuus ja pätevyys	25
8	Yhteenveto	25
	Lähteet	30
	Liitteet.....	32

1 Johdanto

Nykypäivän rahoitusmarkkinoiden kriisi alkaa näkyä merkittävästi vuokra-asumisen puolella. Noin 2 vuotta sitten vuokramarkkinat lähtivät kasvuun, kun asuntojen hinnat alkoivat olla niin kovia. Tämän seurauksena vuokra-asumisen suosio lähti kasvamaan. Omistusasuntojen hintojen muutokset vaikuttivat vuokriin ja tätä kautta vuokra-asuntojen kysyntään sekä tarjontaan.

Asuinhuoneiston vuokraamisessa korostuu erityisesti luottamus vuokralaisen ja vuokranantajan välille. Vuokranantaja luovuttaa arvokkaan huoneistonsa vuokralaisen käyttöön, josta vuokralainen maksaa asunnon käyttöä vastaan vastiketta eli vuokraa. Hyvän vuokrasuhteen solmiminen voi olla hankalaa varsinkin vapailla vuokramarkkinoilla. Vapailla vuokramarkkinoilla asunnon omistaa tavallisesti henkilö, jolla ei ole välttämättä tietoa vuokruksesta. Etenkin vapailla markkinoilla vuokralaisen on ensisijaisen tärkeää tietää lain määräämät oikeudet ja velvoitteet, jotta vuokrasuhde toimii mutkattomasti.

Vuokranantajalla ja vuokralaisella olisi hyvä olla selvillä omat oikeudet ja velvoitteet asuinhuoneistonvuokralainsäädännöstä (AHVL). Vuokralainsäädäntöä voi olla hankala tulkitella ja yksittäisen tiedon löytyminen sieltä saattaa olla tietämättömälle hankalaa. Tavoitteena tässä työssä on tehdä opas, josta vuokralainen saa tietoa vuokra-asumisesta ja lain määräämistä velvoitteista ja oikeuksista. Tiedon avulla voidaan välttää epäselviä tilanteita vuokralaisen ja vuokranantajan välillä.

Tässä opinnäytetyössä on hyödynnetty omaa ammatillista osaamista havainnoinnin avulla. Työskentelin vuokra-asuntovälittäjänä, jossa toimin päivittäin vuokralaisten kanssa. Työpäivää kuormitti päivittäin vuokralaisen esittämät kysymykset vuokra-asumisesta. Kokemusta löytyy myös vuokralaisena olemisesta ja opiskelijan roolista, sillä tämä opinnäytetyö tulee Laurean toimitilapalvelujohtamisen opiskelijoiden opetuskäyttöön. Opinnäytetyön tuloksena tuotettua opasta voi käyttää Laurean opetuskäytössä. Opiskelijat voivat hyödyntää opasta omassa vuokra-asunnossa.

Vuokra-asuntovälittäjänä toimiessa hyödynsin yhtenä tutkimusmenetelmänä osallistuvaa havainnointia sekä toteuttamalla avoimen kyselyn facebookissa 127 henkilölle. Näiden tutkimuksellisten menetelmien analysoinnin tuloksena syntyi toiminnallinen opas eli vuokra-asumisen opas. Oppaassa on käsitelty asuinhuoneistonvuokralakia (AHVL) aihealueittain. Näitä aihealueita ovat muun muassa: vuokrasopimus, vuokraoikeuden siirto, huoneiston käyttö, kunto- ja kunnossapito, vuokra, vuokrasuhteen päättymisen, irtisanominen, vuokrasuhteenpurkaminen, muutto ja muut.

2 Työn tausta ja tarkoitus

Tämä opinnäytetyö on tehty Laurea Ammattikorkeakoululle. Tätä työtä tullaan käyttämään opetuskäytössä palvelujen tuottamisen ja johtamisen koulutusohjelmassa. Idea aiheeseen syntyi työskenneltyäni vuokra-asuntovälittäjänä. Työpäivää kuormittivat vuokralaisten päivittäiset kysymykset liittyen vuokra-asumiseen. Tavallisimmin kysymykset kytkeytyivät vuokralaisen oikeuksiin ja velvollisuuksiin vuokrasuhteessa.

Ideaa vahvisti myös vuokra-asumisen suosion kasvu pääkaupunkiseudulla. Vuokratuura Oy:n (Vuokratuura) mukaan Helsingissä vuokralla asuminen on yleisempää (47,7 %) kuin omistusasuminen (41,7 %). Tämän perusteella syntyi idea opinnäytetyön aiheeksi. Silloinen työnkuva antoi tarpeeksi näkemystä lähteä toteuttamaan vuokra-asumisen opasta.

Oman kiinnostuksen taustalla vaikutti ajatus siitä, että oma työpäivä helpottuisi vuokra-asumisen oppaan avulla. Oppaan kohderyhmää, eli vuokralaista auttaisi parhaiten se, että tieto olisi kirjallisesti tuotettuna, joka olisi mahdollista jakaa ”kädestä käteen” periaatteella. Ideoinnin alkuvaiheessa opas oli suunniteltu jaettavaksi ennen vuokrasopimuksen solmimista, esimerkiksi asunnonnäytön yhteydessä. Tavoitteena oli saada vuokra-asumisesta tietoa vuokralaiselle kirjallisen oppaan muodossa, jolloin vuokralaisen ei tarvitse hakea tietoa muilla viestintävälineillä, kuten puhelimen -tai Internetin avulla.

Työn tarkoituksena on tehdä vuokra-asumisen opas vuokralaiselle. Oppaan pyrkimys on jakaa tietoa vuokra-asumisesta. Haluan tuoda asuinhuoneistonvuokralakia (AHVL) tunnetuksi vuokralaiselle oppaan avulla. Toimivan vuokrasuhteen edellytyksenä on täyttää ne velvoitteet ja säännöt jotka vuokralaisella on laissa määrätty.

Tiedottaminen on oleellisessa asemassa toteutetussa opinnäytetyössä. Tiedottamisen eräänä tavoitteena on lisätä vuokralaisen tietopohjaa omista oikeuksista ja velvoitteista laissa. Tiedon välittämisen avulla vuokralainen voi välttää ongelmatilanteita vuokrasuhteessa koska hänellä on silloin tietopohja laista.

Vuokra-asumisen oppaan toteuttamisen alkuvaiheessa, oli tavoite saada vuokra-asumisen opas mahdollisimman helppokäyttöiseksi. Hyvästä oppaasta yksittäisen tiedon tulee löytyä mutkattomasti ja tieto on ajantasaista. Tähän tulokseen on yritetty päästä tekemällä oppaan sisällysluettelosta looginen. Vuokra-asumisen oppaan sisällön osuus perustuu Asuinhuoneistonvuokralakiin (AHVL), jolloin tuotettu tieto on ajantasaista

Opinnäytetyön toteutustapa on toiminnallinen. Työ sisältää toiminnallisen osuuden eli vuokra-asunto-oppaan sekä opinnäytetyönraportin. Airaksisen & Vilkan (2003, 56) mukaan toiminnallisessa opinnäytetyössä tutkimuksellinen selvitys kuuluu idean tai tuotteen toteutustapaan, niihin keinoihin, joilla materiaali oppaan sisällöksi hankitaan ja joilla oppaan valmistus toteutetaan. Työssä painottuvat teoreettinen tuntemus sekä teorian tietoon perustuva aiheen analysointi ja käytäntöön soveltaminen. (Airaksinen & Vilka 2003, 56.)

3 Työn rajaus

Alkuvaiheessa opinnäytetyölle nimettiin kaksi kohderyhmää, jotka olisi tullut ottaa huomioon vuokra-asumisen opasta suunniteltaessa. Nämä olivat vuokranantaja ja vuokralainen. Vuokranantaja kohderyhmänä olisi edellyttänyt kahden oppaan tekemistä, sillä vuokranantajalla on erilaiset intressit asunnon vuokrauksessa kuin vuokralaisella. Kahden oppaan laatiminen olisi sitonut liiaksi resursseja. Tästä syystä työ on rajattu yhdelle kohderyhmälle, jotta työ ei laajene liian suureksi. Kohderyhmäksi on valikoitu vuokralainen, perustuen vuokra-asumisen suuren kasvun suosioon. Valintaan vaikutti myös oma kokemus vuokralla asumisesta.

Kohderyhmän selvennyttyä tuli tehdä päätös millaisiin vuokra-asuntoihin opas kohdenneetaan. Tämä rajaus perustui siihen, että oppaan sisältö ei tule kasvamaan liian laajaksi, jotta rakenne pysyy selkeänä. Työn tavoitteiden edetessä oli oleellista tuottaa selkeä ja helppolukuinen opas. Rajauksessa päädyttiin yksityisten omistamiin vuokra-asuntoihin. Opas soveltuu kuitenkin käytettäväksi aravavuokrataloihin mutta kuitenkin ottamatta kantaa arvatalojen asukasvalinta- ja vuokranmäärityspäätöksiin.

Vuokra-asumisesta puhuttaessa Suomessa on yksityisten omistamia vuokra-asuntoja sekä valtion arava- tai korkotukilainalla rakennettuja vuokra-asuntoja, joita kutsutaan Ara-asunnoiksi. Ara-asunnoissa vuokranantajana toimivat yleishyödylliset asuntoyhteisöt esimerkiksi kaupungit (Valtion ympäristöhallinto 2004).

4 Vuokra-asumista säätelevä laki

Työn teoreettisena viitekehyksenä toimii laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL § 1). Asunnon vuokrausta säätelee laki, jossa on normaalia enemmän pakottavaa lainsäädäntöä. Lainsäädännöllä on vahvistettu vuokralaisen asemaa ja sillä on estetty vuokralaisen kannalta kohtuuttomien sopimusehtojen syntyminen. Tiukat lakisäännökset ovat mahdollistaneet vuokralla asumisen turvallisesti (Vuokraturva Oy).

Tutkimuksessa tehtäviä valintoja suuntaa ja ohjaa tutkimusaihetta käsittelevä kirjallisuus ja siihen perehtyminen (Hirsjärvi ym. 2002, 95). Teoreettisen aineiston valinta oli selvyys jo ennen idean syntymistä. Työn alkutaipaleilta lähtien on otettu huomioon asuinhuoneistonvuokralain (AHVL) antama tietoperusta työhön.

Opinnäytetyön toiminnallisen sisällön tietopohja on siis muodostunut kokonaan asuinhuoneiston vuokralaista. Suomen laissa on tarkkaan määritelty laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Asuinhuoneiston vuokralakia sovelletaan sopimukseen, jossa rakennus tai sen osa, kuten huoneisto vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, 1§).

Vuokra-asunto-opasta laatiessa ensimmäisenä lähtökohtana oli vuokra-asuntolain selkeyttäminen. Lakia tietämättömän lukijan on vaikea ymmärtää ja tulkita sitä. Väärin ymmärtämisen johdosta voi syntyä tulkinnallisia väärinkäsityksiä. Työn tavoitteena oli selkeyttää asuinhuoneiston vuokralakia lukijaystävällisempään muotoon tutkimalla jo olemassa olevaa teoriaa. Olemassa olevan teorian tulkitsemiseksi, työssä on käytetty lain asiantuntijoiden laatimaa oikeuskirjallisuutta apuna käyttäen. Perustaa tulkitsemiseen antoi vuokra-asuntovälittäjän työ. Käsittelin lähes päivittäin asuinhuoneistonvuokralakia (AHVL) vuokralaisten esittämien kysymysten perusteella.

4.1 Lakiin perustuvat käsitteet

Työn teoreettisena viitekehyksenä toimii asuinhuoneiston vuokralaki, josta on aihealueeksi otettu tarkasteltavaksi vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet. Oppaan aihealueiden teoreettisena pohjana toimii asuinhuoneiston vuokralaki (AHVL). Lain alueen rajauksen mahdollisti tutkimusmenetelmien tulosten analysointi, joista muodostui oppaan pääkäsitteet. Tässä osiossa olen avannut asuinhuoneisto vuokralain pääkäsitteitä auki. Pääkäsitteet ovat vaikuttaneet työn taustalla koko projektin ajan.

Asuinhuoneiston käyttö, kunto ja kunnossapito aihe sisältää vuokratalon huoltoyhtiön teknisten tehtävien puolesta tehtäviä toimia. Toimien tavoitteena on kiinteistön toimivuus, käyttökelpoisuus, kunnon ja arvon ylläpitäminen sekä parantaminen. Laissa on tarkkaan säädetty jokaisen vuokra-asunnossa toimijan roolit. Vuokralaisen, vuokranantajan ja taloyhtiön tulee noudattaa näitä kukin omalla tahollaan (Ingman & Haarma 2002, 14-16.)

Vuokra on sopimus, jolla toinen osapuoli, esimerkiksi henkilö, yhtiö tai julkisyhteisö, luovuttaa jonkin omistamansa huoneiston tai kiinteistön toisen osapuolen käyttöön määräajaksi maksua vastaan. Sana vuokra voi tarkoittaa myös vuokramaksua. Käytännölliseltä merkitykseltään tärkeimpiä vuokrasopimuksia ovat huoneenvuokrasopimukset, joilla asun-

non omistaja vuokraa asunnon toiselle henkilölle vastiketta eli vuokramaksua vastaan (Wikipedia.)

Vuokrasopimus on sopimus, jolla rakennus tai sen osa, eli huoneisto voidaan vuokrata toiselle käytettäväksi. Sopimus voi olla suullinen tai kirjallinen (Kiinteistötalouden instituutti 2000, 18.)

Vuokraoikeuden siirto on menettely, jossa vuokralainen siirtää vuokrasopimuksen ja siihen liittyvät oikeudet ja velvoitteet uudelle vuokralaiselle. Uusi vuokralainen tulee sopimukseen kyseisen sopimuksen siirtäneen vuokralaisen tilalle.. Vuokrasopimus jatkuu siis uuden vuokralaisen kanssa samoin ehdoin kuin alkuperäisen vuokralaisen kanssa. Siirto ei ole sallittua ilman vuokranantajan lupaa (Kiinteistötalouden instituutti 2000, 19.)

Vuokrasuhteen päättämisellä tarkoitetaan, että Vuokrasuhde voidaan päättää pääasiassa kolmella eri tavalla. Sopimus irtisanotaan, puretaan tai tehdään yhteinen sopimus vuokrasopimuksen päättämisestä. Sopimuksen irtisanominen ja purkaminen on merkitykseltään erilaisia (Suomen vuokranantajat.)

Irtisanominen tapahtuu niin, jossa vuokranantaja tai vuokralainen voi päättää toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen sopimuksessa sovitun mukaisesti tai laissa säädettyä aikaa noudattaen (Kiinteistötalouden instituutti 2000, 19.)

Vuokrasuhteen purkamisella tarkoitetaan puolestaan sitä, että sopimus saadaan päättymään välittömästi. Purkuperusteet on tyhjentävästi lueteltu laissa. Purku ei näin ollen ole mahdollinen millään muilla perusteilla kuin niillä, jotka laissa on mainittu (Kiinteistötalouden instituutti 2000, 20.)

4.2 Opinnäytetyön muut käsitteet

Työn edetessä keskeisiksi käsitteiksi muodostui vuokra-asuminen, opas ja tiedon välittäminen eli tiedottaminen. Opinnäytetyön laajuuden kasvamisen välttämiseksi on syvennytty käsittelemään teoreettiselta pohjalta kolmea eri käsitettä. Käsitteistöä on käyty tiivistäytysti lävitse. Ne ovat kuitenkin vaikuttaneet taustalla työn kulkuun alusta loppuun saakka. Työn Käsitteistö on toiminut tuotetun työn toiminnallisena viitekehyksenä. Käsitteissä selvennetään asuntojen omistumuotoa, oppaan- ja tiedottamisen tarkoitusta.

Vuokra-asumisesta puhuttaessa vuokrauksessa oleellinen osa on itse vuokra-asunto.

”Vuokra-asunnolla tarkoitetaan asuntoa, jota asukas hallitsee huoneenvuokrasopimuksen perusteella, jolloin vuokralainen maksaa vuokraa huoneiston käyttöoikeudesta ja siihen liittyvistä etuuksista” (Tilastokeskus).

Vuokra-asunnot on luokiteltu omistuspohjaltaan kolmenlaisiin asuntoihin: Kiinteistöosakeyhtiömuotoisiin, suoraan omistettuihin ja asunto-osakeyhtiömuotoisiin.

”Kiinteistöosakeyhtiömuotoisessa vuokratalossa omistajana on erityisesti talon rakentamista ja omistamista tai pelkästään omistamista varten perustettu itsenäinen osakeyhtiö. Tällaisessa kiinteistöosakeyhtiössä osakkeet eivät tuota yhtiöjärjestyksen mukaan oikeutta yksittäisten huoneistojen hallintaan. Kiinteistöosakeyhtiömuotoiseen taloon on myönnetty valtion korkotuki tiettyjen periaatteiden mukaisesti” (Elosuo 2000, 21.) Opas soveltuu käytettäväksi kiinteistöosakeyhtiömuotoisessa asunnossa. Tämän omistuspohjan taustalla saattaa olla yritys, joka vuokraa asunnot esimerkiksi vuokra-asuntovälittäjän avulla vapailla markkinoilla.

”Asunto-osakeyhtiömuotoisissa vuokrataloissa aravalaina myönnetään asunto-osakeyhtiölle talon rakentamista tai laajentamista varten. Tällaisessa talossa yksittäiset osakkeet tuottavat hallintaoikeuden määrättyihin huoneistoihin. Vuokralaisella, joka huoneistossa asuu, on oikeus asuttuaan määrätyn ajan lunastaa asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet omikseen. Asunto-osakeyhtiömuotoiseen taloon on tavallisimmin myönnetty valtion korkotuki samojen periaatteiden mukaisesti kuin kiinteistöosakeyhtiömuotoisessa talossa” (Elosuo 2000, 21.) Asunto-osakeyhtiömuotoisessa asunnossa omistajana toimii tavallisimmin yksityinen vuokranantaja, johon opas soveltuu pääasiallisesti käytettäväksi.

Opaskirja on ohjekirja sen lukijalle. Sen tarkoitus on johdattaa ja neuvoa lukijaa johonkin aiheeseen (Jäppinen 1989, 270). Toteutustapaa valittaessa sen muodoksi syntyi opas, joka on tietoa jakavan ajatuksen kannalta toteutuksen arvoinen valinta.

Tiedottaminen on välttämätöntä kaikkien yhteisöjen toiminnalle. Tiedottamisen tavoitteena on toiminnan sujuvuuden takaaminen. Tiedottamalla tehdään aiheen toimintaa tunnetuksi, annetaan tietoja päätöksistä ja välitetään toimintaohjeita (Repo & Nuutinen 1998, 174.) Tässä työssä tiedottaminen tapahtuu oppaan avulla kohderyhmälle. Tiedottamisen tavoitteena on tehdä vuokra-asumista tunnetuksi kohderyhmälle.

5 Tiedottamisen merkitys opinnäytetyössä

Työn edetessä alun tavoite ja kohderyhmä säilyi mutta kohderyhmä supistui toimitilapalvelujohtamisen opiskelijoihin. Alussa opas oli suunniteltu tehtäväksi yritykselle, jossa havainnointi oli suoritettu. Toimeksiantoa ei tullut kyseisestä yrityksestä ja tästä syystä opinnäytetyö tuotettiin Laurean opiskelijoille ja oppimateriaaliksi toimitilapalvelujohtamisen opiskelijoille.

Vuokra-asumisesta puhuttaessa on tärkeää tietää lakiin perustuvaa tietoa vuokralaisen oikeuksista ja velvollisuuksista. Vuokra-asumisen yleistyessä viestinnälliset välineet tarjoavat aiheesta paljon tietoa kuulijoille. Median jakamaa tietoa kuulija tai lukija joutuu analysimaan ja tekemään päätöksen siitä, mikä tiedonlähde on luotettavaa tietoa. Teoreettista tietopohjaa tuntemalla ja tietämällä jokainen kuulija osaa valikoida tietopohjan johon perustaa.

Tiedotuksen tavoitteena on lisätä tietoa, vaikuttaa asenteisiin tai muuttaa toimintatapoja. Toimiakseen tiedon kulun on ensimmäiseksi saavutettava kohderyhmän huomio ja toiseksi vaikutettava kohderyhmään sillä tavoin, kun tiedon lähettäjä on toivonut (Högström 2002, 9.) Vuokra-asunto oppaan avulla halutaan antaa tietoa vuokralaiselle vuokra-asuntolaista. Laki tieto perustuu määräyksiin, jolloin tiedon luotettavuus ei kärsi. Tietämällä lain määrittämiä oikeuksista ja velvoitteista vuokralaisella on mahdollista vaatia itselleen oikeuksia koska ne ovat laissa määrätty. Vuokra-asuntolaki on moninainen tulkita ja siksi vuokralaisen saattaa olla hankalaa tuntea omia oikeuksia. Tietämällä kuulija voi valikoida omaksi tietoperustaksi oikean ja väärän mediatiedon.

Tänä päivänä tietoa on jokaisen saatavilla, jonka kautta tiedotus on menettänyt valtaansa. Kehittyneen yhteiskunnan ja tekniikan avulla tiedon hakeminen ja vertaileminen on helppoa ja edullista. Se on jakanut ihmiset sen perusteella, ovatko heillä käytössään tietojen käsittelyn välineet vai ei (Högström 2002, 11.) Työ tulee toimitilapalvelujohtamisen opiskelijoiden opetusmateriaaliksi. Opiskelijoiden on mahdollista tulostaa Vuokra-asumisen-opas omaan käyttöön Laurean opinnäytetyötietokantajärjestelmästä.

Sanallisen viestinnän vahvuudet tulevat esiin silloin, kun halutaan viestittää tosiasioita. Sanallista tiedotusta tarvitaan sääntöjen ja ohjeiden tiedotuksessa, varsinkin jos ne ovat vähääkään monimutkaisia ilmaista. Tiedote vaatii useimmiten sanallisen tuotoksen tullakseen täysin ymmärretyksi (Hjelt-Putilin 2005, 96.) Työn toiminnallinen tuotos perustuu teoreettiseen pohjaan eli asuinhuoneiston vuokralakiin (AHVL). Vuokra-asunto-opas on tuotettu kirjallisena, jolloin tieto ei vääristy matkan varrella. Oppaan sanallinen merkitys korostuu tiedottamisessa sen sisällön luotettavuutensa vuoksi.

6 Oppaan tarkoitus ja toteutus

Tämän työn tarkoituksena on tuottaa selkeä ohjeistus, eli opas vuokra-asumisesta vuokralaiselle. Opinnäytetyön johtoajatus on: Vuokralaiselle tuotetun oppaan tavoitteena on jakaa lakiin pohjautuvaa tietoa vuokra-asumisesta, jonka pyrkimyksenä on saada vuokralaiselle mahdollisimman hyvä vuokrasopimus, toimiva vuokrasuhde ja sen ylläpito. Ajatuksena on, että vuokralaisen olisi hyvä asua ja elää omassa kodissaan.

Työn yhtenä tavoitteena on saada tietoa vuokralaisen omista kokemuksista ja ongelmatilanteista vuokra-asumisessa, joihin vastauksiin vuokralainen ei ole saanut tietoa. Pyrkimyksenä on saada erilaisten tutkimusmenetelmien avulla tietoa, siitä mitä toiminnallisen osuuden sisällöksi tulee. Tässä osiossa tulen kuvaamaan oppaan käytännön toteutusta. Tarkastelen aluksi laadullisen tutkimuksen kriteereitä ja projektissa käytettyjä tutkimusmenetelmiä sekä niiden analysoinnin tuloksia.

6.1 Laadullinen tutkimusote

Laadullisen tutkimuksen lähtökohtana on kuvata todellista elämää. Tähän sisältyy ajatus todellisuuden moninaisuudesta. Laadullinen tutkimus on tiedon kokonaisvaltaista hankintaa. Tapauksia käsitellään ainutlaatuisina ja aineistoa kootaan todellisissa tilanteissa. Laadullisessa tutkimuksessa käytetään ihmisiä tiedonkeruun välineinä, jolloin luotetaan enemmän omiin havaintoihin ja tutkittavien kanssa käytyihin keskusteluihin kuin mittausvälineillä hankittaviin tietoihin. Laadullisessa tutkimuksessa tutkimukseen osallistuvat henkilöt, eli kohdejoukko valitaan tarkoituksenmukaisesti, jolloin ei käytetä satunnaisotantaa. Kvalitatiiviselle eli laadulliselle tutkimukselle on ominaista tutkimuksen joustava toteuttaminen ja suunnitelmien muuttaminen olosuhteiden mukaisesti (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2002, 152-155).

Laadullisen aineiston hankinnassa suositetaan menetelmien käyttöä, joissa tutkittavien ääni ja näkökulma pääsevät esille. Tällaisia menetelmiä ovat esimerkiksi osallistuva havainnointi, avoin kysely ja siihen liitettävät analyysit (Hirsjärvi ym. 2002, 155 ja 181.) Tässä opinnäytetyössä on käytetty osallistuvaa havainnointia, joka on laadullinen tiedonhankinta menetelmä koska aineisto on koottu todellisessa tilanteessa. Havainnoitavien aiheiden sisällöt olivat laajoja, ja niitä ei ollut määritelty niin yksityiskohtaisesti. Työn rajauksen kannalta tarvitsin projektiin tutkimusmenetelmäksi avoimenkyselyn. Kyselyn näin tuottavan laadullista aineistoa, sillä kysymykset olivat avoimia ja niihin vastattiin vapaamuotoisesti. Edellä mainituilla perusteluilla työn tutkimus on laadullinen.

6.2 Tutkimusmenetelmät

Tutkimuksen eräänä aineistonhankintamenetelmänä on käytetty osallistuvaa havainnointia. Kohteena olivat vuokralaiset, jotka asuivat vuokra-asunnossa sekä se asiakaskunta, joka aikoi vuokrata asunnon vapailta markkinoilta vuokravälittäjän kautta. Havainnoinnin tarkoituksena oli havainnoida ne aihealueet, joita vuokralaiset kysyivät toistuvasti. Kirjasin henkilökohtaisilla muistiinpanoilla vuokralaisten yhteydenotot, jotka koskivat kysymyksiä vuokralaisen oikeuksista ja velvoitteista vuokrasuhteessa. Lisäksi ne tilanteet, joissa tutkimukseen kuulumaton ryhmä (vuokranantaja) oli kyseenalaistanut vuokra-asuntolain vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet. Yhteydenotot vuokralaiselta toteutui sähköpostin- ja puhelimen välityksellä. Havainnointia suoritin noin yhden kuukauden ajan.

Tutkimusaineiston keräämiseen käytin avointa kyselyä. Se suunnattiin tapaustutkimuksena facebook yhteisölle. Kysely lähetettiin 127 yhteisön jäsenelle, joista 15 antoi vastauksen. Vastanneista neljä henkilöä ei kuulunut tutkimuksen kohderyhmään. Avoimen kyselyn tuloksia analysoitiin kahdella eri tavalla, teemoittelulla ja tyypittelyllä.

6.2.1 Havainnointi ja toteutus

Projektin tulokset ovat syntyneet tiedonhankintamenetelmien avulla hankituista tuloksista. Eräs menetelmä, jota olen käyttänyt työssä, on havainnointi. Havainnoinnin avulla saadaan tietoa siitä, että toimivatko ihmiset niin kuin he sanovat toimivansa. Tieteellinen havainnointi on tarkkailua, ei ainoastaan näkemistä.

Havainnoinnin avulla on mahdollista saada välitöntä tietoa yksilöiden toiminnasta ja käyttäytymisestä (Hirsjärvi ym. 2002, 199-200.)

Eskola & Suorannan (1998, 99) mukaan osallistuvassa havainnoinnissa tutkija osallistuu tavalla tai toisella tutkimansa yhteisön toimintaan. Yleensä havainnoiija toimii itselleen oudossa yhteisössä, jossa hänellä ei ole asemaa tai uraa. Tämä ei aina sovi kriteeriksi, sillä osallistuvaa havainnointia on tehty myös tutussa ympäristössä. Tutussa ympäristössä havainnoiija joutuu koko ajan keskittymään tehtäviinsä yhteisössä asemansa puolesta. Tämän perusteella tutkija ei täysin päätoimisesti kykene keskittymään pelkkään tarkkailuun (Eskola & Suoranta 1998, 100).

Opinnäytetyön alkuvaiheessa työskentelin vuokra-asuntovälittäjänä. Työskennellessäni välittäjänä osallistuin havainnointiin päivittäin olemalla yhteydessä tulevien ja jo vuokralla asuvien vuokralaisten kanssa. Toimin silloin tarkkailijana vuokra-asuntovälittäjän roolissa.

Tarkkailijana tein muistiinpanoja niistä kontakteista eli yhteydenotoista, jotka koskivat vuokralaisen esittämiä kysymyksiä vuokra-asumisesta. Keskimääräisesti sain viikossa noin kuusi yhteydenottoa vuokralaisilta puhelimitse tai sähköpostin välityksellä.

Havainnoinnin päättyessä alkoi varmistua kysymysongelma, jonka pohjalta toteutan avoimen kyselyn tutkittavalle kohderyhmälle.

Yhteydenottoja oli tyyliltään kahdenlaisia; vuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen esitettäviä kysymyksiä, jolloin vuokralainen oli jo muuttanut asuntoon sekä kysymykset koskien ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista olevat kysymykset nivoutuivat vuokrasopimuksen (vuokrasopimus) ja huonokuntoisen asunnon remontoinnin (asuinhuoneiston käyttö, kunto ja kunnossapito)alueille.

Vuokrasopimukseen liittyvät kysymykset liittyivät vuokrasopimuksen sovittuun vuokrankorotusehtoon liittyen. Vuokrasopimukseen kohdistuvia kysymyksiä tuli vuokralaisilta päivittäin, etenkin ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Asuinhuoneiston, käyttö, kunto ja kunnossapito aihealueena olivat yleinen kysymys vuokralaisten keskuudessa. Tähän kysymykseen perustui se faktatieto, että pienet asunnot olivat sijoittuneet alueellisesti Helsingin-keskustan alueelle, jossa asuntokanta on jo kovin vanhaa. Määrällisesti sain noin kolme puhelua viikossa koskien edellä mainittuja kysymyksiä. Näiden kysymysten määrä viikossa oli kovin pieni koska silloisella työpaikalla asiakaspalvelijat pyrkivät vastaamaan näihin ongelmiin.

Muuttamisen jälkeen esitettyjä kysymyksiä tuli viikon aikana enemmän kuin ennen vuokrasopimuksen kirjoittamista. Keskimääräinen arvio kysymysten määrästä oli noin viisi puhelua viikossa. Näiden yhteydenottojen kysymykset jakaantuivat kuuteen aihealueeseen:

Vuokrasopimusta koskevia kysymyksiä tuli useimmiten. Tämä aiheen ympärillä pyörivät kysymykset liittyivät vakuuteen, kuten milloin vakuuden saa itselleen.

Vuokraoikeuden siirtoa käsittelevä kysymys liittyi huoneiston väliaikaiseen luovutukseen. Tämä perustui vuokralaisen muuttoon väliaikaisesti toiselle paikkakunnalle. Useimmiten vuokralaisena oli opiskelija, joka piti välivuoden tai jostakin muusta syystä muutti toiselle paikkakunnalle.

Vuokrasuhteen päättymiseen kytkeytyi kysymyksiä irtisanomisajoista. Mikäli vuokralainen halusi irtisanoa toistaiseksi voimassaolevan sopimuksen, hän ei välttämättä tiennyt sitä, kuinka kauan vuokravelvoitteen maksaminen säilyy vuokralaisella, kun asunto on irtisanottu päättyväksi.

Tavallisimmin vuokrasopimuksen **Irtisanomisen** mahdollisuutta tiedusteltiin tilanteissa, jossa oli ajankohtaisena avoero- tai avioero, joista toinen jäi asumaan huoneistoon. Irtisanomisia tapahtui kuukauden aikana neljä kertaa.

Purkaminen tuli ajankohtaiseksi silloin, kun vuokranantaja soitti vuokravälittäjälle huoneiston maksamattomista vuokrista. Mikäli vuokralaista ei ollut tavoitettu tai hän ei ollut ottanut itse yhteyttä, oltiin häneen yhteydessä sovitteluissa merkeissä. Purkamistapauksia ei toteutunut kahden kuukauden havainnoinnin perusteella ollenkaan. Koin kuitenkin tärkeäksi huomioida aihealueen oppaaseen, sillä noin kerran kuukaudessa jokaisella vuokra-asuntovälittäjällä oli yksi vuokralainen purku-uhan alla.

Muuttoja asunnosta pois tapahtui neljä kertaa kuukaudessa. Tyypillisimmin muuttoaiheet kysymykset koskivat muuttopäivää, vakuuden palautusta ja lopputarkastusta.

Muut osiossa kysymyksiä tuli myös vuokranantajalta. Tällainen esimerkki oli yleensä vuokralaisen häiritsevän elämän aihe. Tavallisimmin vuokralaisen naapurit olivat tehneet havainnon vuokralaisen häiriköinnistä, ja ottaneet yhteyttä asunnon omistajaan. Asunnon omistajan kautta tieto kulkeutui vuokravälittäjälle. Samantyyppinen tilanne kehkeytyi vuokralaisen tupakoinnista parvekkeella. Näiden aihealueiden kysymyksiä ilmaantui kuukauden aikana kerran.

6.2.2 Merkittävät tietolähteet opinnäytetyön tukena

Laadullista tutkimusta tehdessä ei aina tarvitse kerätä itselleen uutta aineistoa. Työn luotettavuuden lisäämiseksi olen tutkinut valmiita aineistoja vuokra-asumisesta. Tutkin muun muassa tilastokeskuksen internet sivuja, joissa on kattavaa tietoa vuokra-asumisesta ja niitä on hahmotettu tilastollisilla taulukoilla. (Tilastokeskus). Oheissa internet sivuja, joita olen tutkinut.

www.asuminen.fi

www.tilastokeskus.fi/asuminen

www.rakli.fi

www.kuluttajaliitto.fi/oikeudet

www.kti.fi

Kyseiset internet sivut antoivat varmuutta työn tarpeellisuudesta. Oheiset sivut varmistiivat vuokra-asumisen yleistyvyyden ja kasvun pääkaupunkiseudulla, josta jo aiemmin mai-

nitsin. Joukkotiedotus välineitä katsotaan olevan sanoma- ja aikakauslehdet. Tarkkailin sanomalehden lakipalstaa tutkimalla mitä lukijat ovat kyselleet vuokra-asumisesta. Hyvänä lähteenä toimi Helsingin sanomien asuminen osio, jossa lakimies vastaa lukijoiden kysymyksiin. Lukijoiden kysymykset ovat nähtävillä myös internetistä.

Kiinteistöalan aikakauslehdistä seurasin vuokra-asumisesta kirjoitettuja artikkeleita. Lehdistä tuli myös ilmi vuokrauksen ajankohtaisuus. Vuokra-asumisesta kirjoittaminen yleistyi kiinteistöalan lehdissä selkeästi vuoden 2008 alussa. Kävin lävitse Locus lehdet ja Suomen kiinteistölehdet vuosilta 2008-2009. Konkreettisia tuloksia ei ollut tarkoituksena hakea, vaan tutustua aiheeseen ja perehtyä ymmärtämään vuokra-asumisen eri käsitteitä.

6.2.3 Kysely ja toteutus

Tutkimusaineistoa on kerätty osallistuvan havainnoinnin ja kyselyn avulla. Kysely tunnetaan survey-tutkimuksen keskeisenä menetelmänä. Survey termi tarkoittaa sellaisia kyselyä, haastattelun ja havainnoinnin muotoja, jossa aineistoa on kerätty standardoidusti. Tässä menetelmässä kohdehenkilöt muodostavat otoksen tai näytteen tietystä perusjoukosta. Kyselytutkimuksen etuna on, että sen avulla voidaan kerätä laaja tutkimusaineisto. Tutkimukseen on mahdollista saada paljon henkilöitä ja voidaan kysyä monia asioita (Hirsjärvi ym. 2002, 180 ja 182.)

Kyselymenetelmä soveltui opinnäytetyöhön erinomaisesti koska se säästi ajallisesti aikaa. Lähetin kyselyn valitsemani viestintävälineen kautta tietyille 127 henkilölle, joiden asumismuodon tausta oli tuntematon. Kysely menetelmän etu työhön oli, ettei tarvinnut ensin tehdä selvitystä kohderyhmästä, joilta on tarkoitus saada tutkimusaineistoa. Kysely mahdollisti jättämään ryhmän kohdekartoituksen pois, joka olisi ollut aikaa vievää. Ne, jotka eivät kuuluneet kohderyhmään, eli eivät olleet koskaan asuneet vuokralla, sain kyselyn avulla kartoitettua tutkittavasta kohderyhmästä pois. Tutkimusaineisto sisälsi vuokralla asuvien tai olleiden vastauksia, joka oli totuudenmukaista tietoa tutkimuksen kannalta.

Työn ensimmäisessä vaiheessa itselläni oli tavoite saada kyselyn avulla tukea havainnoinnin tulosten tueksi. Havainnoinnissa havaitut aiheet liittyivät tietämättömyyteen, josta seurauksena oli ongelman syntyminen. Kyselylomaketta toteuttaessa tarkoituksena oli saada lisää tutkimustietoa tosiasioista, joita vuokralla asuessa on tapahtunut. Kyselylomakkeen aihe pureutui teemaltaan ongelmakeskeisyyteen sekä kokemuseräisiin kysymyksiin vuokra-asumisen erilaisista tilanteista. Kyselylomakkeen kysymyksellä keskityin tutkimaan vuokralaisen ja vuokrasuhteen välisiä kokemuksia.

Hirsjärven (2002, 185) teoksen mukaan kysymyksiä voidaan muotoilla kolmella eri tavalla. Avoimessa kysymyksessä esitetään vain kysymys. Hirsjärvi (2002, 188) korostaa, että avoin kysymys mahdollistaa vastaajien ilmaista itseään omin sanoin ja osoittaa vastaajien aiheeseen liittyvien tunteiden voimakkuuden. Avoimeen kysymykseen päädyin siksi, että ihmiselle asuminen on perustarve, jonka takia se koetaan tärkeäksi. Avoimen kysymyksen avulla oli mahdollista saada kohderyhmältä voimakkaita mielipide vastauksia. Kokemuseräisistä vastauksista saisin kattavaa tietoa, joista tulisi oppaaseen erilaisia aihealueita mahdollisimman laajasti. Avoimella kysymyksellä saisin suoria vastauksia kohderyhmältä, joita olisi helppo tulkita. Itse pyrin selkeisiin sana- ja lause valintoihin, jotta kohde ymmärtää aiheen, johon vastauksia halutaan. Seuraavan on esitetty avoin kysymys, joka on lähetetty facebookin kautta kohderyhmälle.

Moikka Kaikille!

Mun valmistuminen on hiukan venynyt ja nyt olisi tarkoituksena valmistua. Tarvitsisin opinnäytetyöhöni Teidän kallisarvoisia mielipiteitä ja kokemuksia liittyen vuokra-asumiseen!

Eli työni aihe on vuokra-asumisen opas, jonka sisältö tulisi rakentumaan TEIDÄN mielipiteiden pohjalta.

Vuokra-asumisen opas on tarkoitettu vuokra-asuntoon muuttavalle/asuvalle. Oppaan tarkoituksena on antaa vastauksia vuokra-asumisen aikana tulleille kysymyksille, esim. saanko maalata asunnossa, voiko vuokran-antaja irtisanoa sopimukseni millaisissa tapauksissa yms.

Teidän tehtävänä olisi (PLEASE VASTATKAA) kertoa mulle kokemuksistanne ja ongelmatilanteista, jotka ovat mietityttäneet vuokrasuhteen aikana.

Tärkeätä olisi vielä mainita onko ollut kyse yksityisestä vuokran antajasta, yrityksestä vai kaupunki tms.

Oppaan sisältöön tulee siis vastauksia (pohjautuen vuokra-asuntolakiin) teitä askarruttaviin kysymyksiin.

Ei tarvitse kirjoittaa pitkää romaania...(ellet itse halua).

KIITOS MILJOONASTI JO ETUKÄTEEN

T. Kristiina

Kysymyksessä olen ensin kertonut aiheen ja mihin kyseisiä vastauksia tarvitaan. Kerroin työn tarkoituksen ja kenelle se kohdistetaan. Havainnollistin työtä antamalla esimerkkejä erilaisista aiheista, joka selvensi kysymystä. Varmistin vielä laittamalla toisen, erilaisen kysymyksen lomakkeeseen, mikäli vastaajalla ei olisi tullut mieleen mitään kysyttävää aiheesta.

Toinen kysymys sisältyi kokemuseräisiin tapahtumiin ja toivoin sen vetoavan tunteisiin, jotta saisin laajoja vastauksia. Tällä kysymyksellä olin varautunut pieneen vastausmäärään. Ideana oli saada kokemuseräisestä vastauksesta monta aihealuetta. Yleensä asumisessa ilmenevissä ongelma tilanteissa on paljon selvitettäviä aiheita, jotka liittyvät vuokralaisen oikeuksiin ja velvoitteisiin asumisessa.

Kysymyksen yleismuoto on tarkoituksella kirjoitettu vapaasti sen kohderyhmän vuoksi. Suurin osa kohderyhmästä oli opiskelevia nuoria aikuisia. Jos kysymyslomake olisi tullut lähetettäväksi erilaiselle ryhmälle, yritykselle tai alan asiantuntijoille niin avoimen kysymyksen asettelu olisi ollut erilainen.

Kyselylomakkeen kohderyhmän löytäminen tuli haasteeksi, jolle kysely tullaan lähettämään, koska olin lopettanut työskentelyn vuokra-asuntovälittäjänä. Alun perin tarkoituksena oli lähettää kyselylomake työpaikassa omalle asiakaskunnalle. Etuna olisi ollut kohteen vaivaton tavoitettavuus.

Tämän epäonnistuessa ideana oli edelleen toteuttaa kysely havainnoinnin tueksi. Valitsin viestintävälineeksi facebookin. Valintaan vaikutti työn toimeksiantajan kohderyhmä, eli opiskelijat. Facebook on nykyaikainen tapa tavoittaa opiskelijoita ja nuoria aikuisia tämän kautta.

Facebook on internetissä toimiva yhteisöpalvelu, joka tarjoaa käyttäjille mahdollisuuden käyttäjäprofiilin ja oman blogin luomiseen sekä yhteydenpitoon ystäviensä kanssa. Facebook on siis yhteisöllinen sovellus, jonka kautta on mahdollista etsiä tuttuja kavereita esimerkiksi työpaikalta, koulusta ja vapaa-ajalta. Siihen voi liittyä yli 13 vuotias. Sisään kirjaudutaan antamalla omat yhteistiedot ja syntymäaika (Facebook 2009).

Kyselyyn vastaajat on valittu omasta facebook kaveripiiristä. Kysely lähetettiin 127 henkilölle, joiden asumismuoto oli tuntematon. Kysely suoritettiin kertaluontoisesti, ja vastauslomakkeen palautusta vaadittiin kahteen kertaan. Vastauksia palautettiin ajallisesti kahden viikon aikana.

Kyselyyn vastasi 15 henkilöä, joista neljä henkilöä ei ollut koskaan asunut vuokralla. Heidät rajasin vastausten analysoinnista pois. Yhdestätoista henkilöstä kuusi asui ara-asunnoissa, eli kaupungin tai julkisyhteisöllisen vuokranantajan asunnoissa. Kolme ilmoitti asuvansa yksityisellä vuokranantajalla. Positiivisia kokemuksia yksityisestä vuokranantajasta koettiin olevan kolmessa tapauksessa. Ara-asunnoissa asuvat kuusi vastaajaa ilmoitti negatiivisista asumiskokemuksista. Kolme henkilöä oli asunut ara-asunnoissa sekä yksityisellä vuokranantajalla. Heidän vastaukset perustuivat kysymyksiin, sillä heillä ei ollut asumisessa ilmennyt ongelmatilanteita.

Kyselyn vastausten sisällön analyysiä toteutin teemoittelun ja tyypittelyn perusteella. Laadullisen opinnäytetyön tutkimusmenetelmässä aineiston keräämisen keinona käytetään lomake- tai teemahaastattelua. Analyysi on mahdollista toteuttaa teemoittelulla tai tyypittelyllä tai molemmilla (Airaksinen & Vilkkä 2003, 57). Teemoittelulla vastauksista voi nousta esiin tutkimusongelmaa valaisevia teemoja. Näiden avulla on mahdollista vertailla tiettyjen teemojen esiintymistä ja ilmenemistä vastauksista. Vastauksista voidaan kerätä sen sisältämät keskeiset aiheet (Eskola & Suoranta 1998, 175-176).

Kyselyn tuloksen analysoinnissa ei ilmennyt tulkinnallisia ongelmakohtia koska vastaukset aihealueineen olivat yksiselitteisiä. Vastausten teemoittelussa käytin apuna oikeuskirjallisuutta. Tutustuin oikeuskirjallisuuden kirjallisten lähteiden sisällysluetteloon, josta lähdin etsimään vastaavanlaisia teemoja kyselyn tuottamasta aineistosta. Aineiston analysoinnissa teemoja ilmeni seitsemän pääkohtaa. Joita olivat:

1. Vuokrasopimus
2. Asuinhuoneiston käyttö, kunto ja kunnossapito
3. Vuokra
4. Vuokrasuhteen päättymisen
5. Irtisanominen
6. Muutto
7. Muut

Toinen analysointitapa teemoittelun ohelle on tyypittely. Tyypittelyssä aineisto ryhmitellään tyypeiksi etsimällä samankaltaisuuksia. Tyypittely vaatii kuitenkin aina jonkinlaista tarinajoukon jäsennyistä eli teemoittelua. Tyypittelyssä aineistoa ryhmitellään tyypeiksi, etsitään samankaltaisia tarinoita, joista muodostuu selviä ryhmiä. Tarinoista on mahdollista rakentaa tyypillinen tilanteen kulku. Aineistoa saadaan analysoitua tyypittelyllä laaja-alaisesti (Eskola & Suoranta 1998, 182).

Tyypittelyssä on kolme erilaista tapaa muodostaa tyyppejä, joista olen käyttänyt kahta tapaa. Autenttisessa tyypittelyssä yhden vastauksen sisältävä tyyppi on esimerkkinä laajemmasta aineiston osasta. Tällaiseen on otettu mukaan vain sellaisia asioita, jotka esiintyvät enemmistönä tai kaikissa vastauksissa. Toisessa tavassa otetaan mahdollisimman laaja tyyppi, jossa jotkut tyyppiin otettavat asiat ovat esiintyneet vain kerran vastauksessa (Eskola & Suoranta 1998, 183). Aineiston tyypittelyn tuloksina tulivat seuraavat tyypit:

Vuokrasopimus

1. Vakuus

Asuinhuoneiston käyttö, kunto ja kunnossapito

1. Kuntotarkastus
2. Huoneiston kunto
3. Huoneiston muutokset
4. Huoneiston korjaukset

Vuokra

1. Vuokran korotus

Vuokrasuhteen päättymisen

1. Irtisanominen toistaiseksi voimassaoleva

Irtisanominen

1. Irtisanomisaika

Muutto

1. Lopputarkastus
2. Vakuuden palautus vuokralaiselle

Muut

1. Häiritsevä elämä
2. Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon

Analysoinnin tuloksena oppaaseen tulivat: vuokrasopimus, vuokra, irtisanominen, vuokrasuhteenpurku ja muutto. Ohessa esimerkkinä kahden henkilön esittämät vastaukset, joita sain facebookin kautta toteutetulla kyselyllä.

Henkilö 8

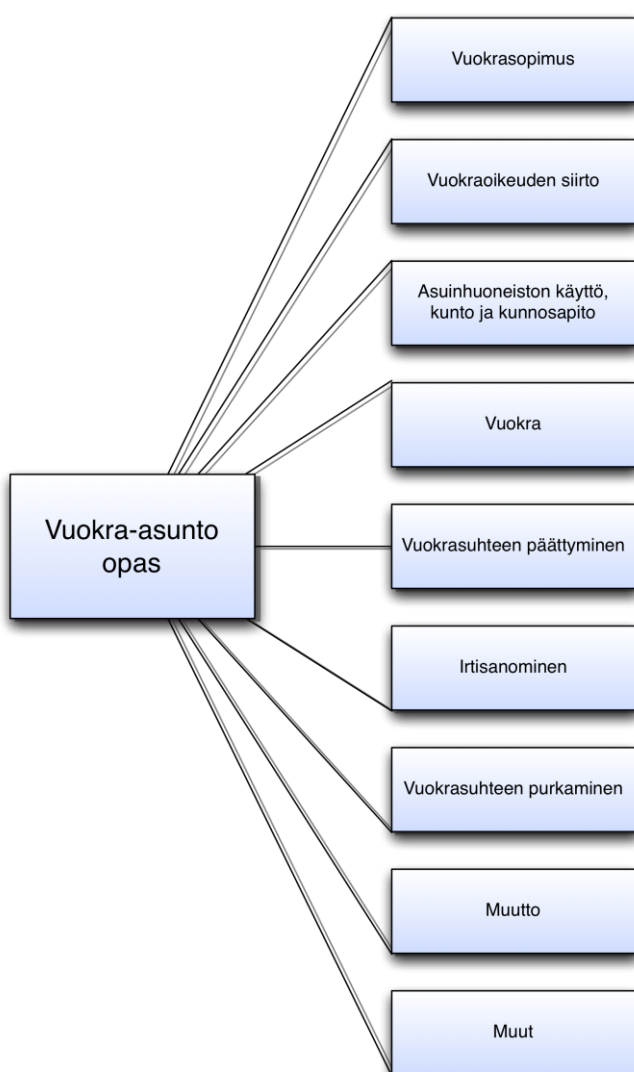
”Mitä velvollisuuksia vuokranantajalla on pitää huolta asunnon kunnosta (sisätilat)”?

Henkilö 10

”Mulla olis sulle juuri (vähän liiankin) tuoreessa muistissa lähes sota yksityisen vuokranantajan kanssa. Nykyisin jo ex-vuokranantajamme alkoi vaatia meiltä takautuvasti maksuja, joita ei vuokrasopimuksessamme mainita. Tarina on pitkä enkä oikein tiedä miten sen parhaiten sinulle kiteyttäisin mutta tällainen esimerkki on hyvä siinä kun vuok-

rantaja tekee kaikkensa, huomatessaan ettei vuokra enää katakaan asunnon menoja. Vaihtoehtoja meille annettiin kolme: 1. joko maksamme hänen vaatimat maksut 2. hän haastaa meidät käräjäoikeuteen tai 3. meidät irtisanotaan. Me vuokralaisina olimme täyttäneet velvollisuutemme sopimuksen pohjalta ja maksaneet jokaisen vuokran korotuksineen ajallaan, lisäksi pidimme asuntoa kuin omaamme eli hän sai lähtiessämme itselleen parempi kuntoisen asunnon kuin minkä me vuokrasimme alun perin.”

Edellä olevien tutkimuksellisten tulosten analysoinnin perusteella on muodostunut vuokra-asumisen aihealueet. Ohessa on vuokra-asumisen oppaan sisältö kuvion muodossa.



Kuvio 1. Vuokra-asumisen oppaan sisällön aihepiiri

7 Opinnäytetyön oppaan toteutus

Tässä luvussa kuvaan oppaan toteutusta. Tarkastelen aluksi kohderyhmää eli vuokralaista oppaan käyttäjänä. Tämän jälkeen kuvaan sitä työtä, jota käytännössä tein opasta toteuttaessa. Vuokra-asunto-oppaan sisältö koostuu teoreettisten menetelmien tuloksista. Tämä osio käsittelee oppaan sisällön selkeyden suunnittelua ja sen kirjallista ulkoasua.

Alun perin mietin työlleni kaksi kohderyhmää, jotka minun olisi pitänyt ottaa huomioon vuokra-asunto-oppaan sisällön suunnittelussa. Nämä olivat vuokralainen ja vuokranantaja. Julkaisun tekemiselle tulee olla perustelut ja tavoitteet, sillä sen suunnittelu ja tekeminen kaikkine vaiheineen on pitkä ja vaativa prosessi. Aluksi täytyy siis miettiä, keitä varten julkaisu tehdään ja mitä tarkoitusta se on täyttämässä. Onko julkaisu tarkoitettu kaikille yhteisön sidosryhmille vai joillekin niistä? Mitä rajatumpi ryhmä on, sen erikoistuneempi julkaisu voi olla ja päinvastoin (Loiri & Juholin 1998, 9-10.) Kohderyhmäksi tuli vuokralainen, jolloin raja-
aus mahdollisti oppaan sisällön spesiaalisuuden.

7.1 Oppaan tekstin suunnittelu

Oppaan kirjoittajan on tiedettävä, millainen on hyvä opas ja miten se eroaa kielelliseltä asultaan esimerkiksi oppimistehtävistä. Opas kootaan sen lukijalle. Lukijalle ei ole samantekevää, millainen hänelle tarkoitettu teksti on. Lukija lukee tekstiä hyötyäkseen siitä jotenkin, hakemalla muun muassa tietoa itselleen. Kirjoittajan kuuluukin ottaa lukija huomioon jo tekstiä suunnitellessa. Kirjoittamisen kannalta tärkein lukija on se, jolle kirjoittaja tietoisesti suuntaa tekstinsä. Juuri tätä lukijaa kirjoittaja yrittää tekstillään hyödyttää, antamalla esimerkiksi tietoja tai ohjeita (Lisa, Kankaanpää & Piehl 1998, 49-50.)

Väline vaikuttaa tekstin tyyliin, mutta on mietittävä myös mitä lukija luettavalta tekstiltä haluaa. Saada uutta tietoa, tarkistaa vanhaa vai vertailla tietojään? (Karhu, Salo-Lee, Sipilä, Selänne, Söderlund, Uimonen & Yli-Kokko 2005, 216-217.)

Teoriapohjainen aineisto, eli laki asuinhuoneiston vuokrauksesta asetti omanlaisensa haasteen saada oppaan sisällöstä helppolukuisen, kiinnostavan sekä informatiivisen.

Asuinhuoneistonvuokralain teksti tuli selventää ymmärrettävään muotoon, jota on helppo lukea. Tarkoitus oli koota oppaaseen mahdollisimman paljon tärkeää tietoa laista, jotta vuokralainen saisi oppaasta mahdollisimman paljon tietoutta ja välttämättä sitä ei tarvitsi etsiä muista tiedonlähteistä.

Luettavuus ja helppolukuisuus ovat asioita, joihin lukijaansa arvostavan kirjoittajan tulisi pyrkiä. Tämä tarkoittaa, ettei lukijan tarvitse etsiä lukemastaan tekstistä sanomaa, ja että tekstin tulisi olla selkeää, ymmärrettävää ja kiinnostavaa. Kunkin tekstin osan tulisi

palvella kokonaisuutta (Hirsjärvi ym. 2002, 261.) Kirjoittamisen tavoite on saada aikaan jokin vaikutus jossakin (Karhu ym. 2005, 210.)

Helppolukuisuuden kannalta oli pohdittava oppaan kokoa ja pituutta huomioimalla vuokralainen lukijana. Oppaasta ei saanut tulla liian monisivuinen koska silloin siitä tulisi raskas luettava ja tietoa ei välttämättä löytyisi ongelmattomasti.

”Lukeminen on prosessi, jossa lukija on neuvottelevassa vuorovaikutuksessa tekstin kanssa. Teksti sisältää tietyt merkitykset, mutta lukija ratkaisee kokemustensa ja tietojensa pohjalta, mitä merkityksiä hän tekstille antaa. Yhteiskunnalliselta taustaltaan ja kokemuksiltaan erilaiset lukijat voivat antaa samalle tekstille hyvinkin erilaisia merkityksiä.” (Alajärvi, Herno, Koskinen & Yrttiaho 2001, 26.)

Oppaan kohderyhmänä olevat opiskelijat voivat olla asumisen taustoiltaan erilaisia. Osa ei ole välttämättä koskaan asunut vuokralla tai kokemusta vuokra-asumisesta on kovin vähän. Näin ollen tietoperustaa vuokra-asuntolaista ei välttämättä ole, tämän vuoksi oppaan asiateksti on pyritty pitämään helppolukuisena.

7.2 Oppaan ulkoasu

Julkaisun ulkoasu on ei-sanallista viestintää. Onnistunut ulkoasu tukee julkaisun sanomaa, horjuttamatta sitä Visuaalisia tekijöitä, joista tekstin ulkoasu koostuu, ovat esimerkiksi kuvat, värit ja kirjaimet. Näitä hyödyntämällä saa tehoa tiedon välittämiseen (Pesonen 2007, 2). Visualisointi auttaa lukijaa ymmärtämään tekstin sisällön. Kuvat ja värit ovat tärkeässä roolissa viestinnän tehostajana (Karhu ym. 2005, 271.)

Typografia tarkoitetaan graafista ulkoasua. Sen avulla saadaan teksti muotoon, joka viestii yhtä vahvasti kuin tekstin sisältö. Graafisuudella saadaan lukija ensin kiinnostumaan ja sen jälkeen perehtymään. Tavoitteena on tekstin hyvä luettavuus (Loiri & Juholin 2006, 32-33).

Pyrin tuottamaan oppaan ulkoasun pelkistetyksi vaaleilla väreillä. Värivalinnaksi valitsin vaalean harmaan, johon lisäsin väriefektiä. Fonttityyli on sama kuin työn raporttiosuudessa eli Trebuchet MS. fontti soveltuu asiatyylisiin teksteihin sen selkeyden vuoksi. Valokuvat oppaaseen on valittu ilmaisesta kuvapankista. Ne ovat tyyliltään värikkäitä. Pyrin pitämään oppaan ulkoisen asun teeman tyylikkään yksinkertaisena vaalean värin, selkeän fontin ja värikkäiden kuvien avulla.

7.3 Projektin tulosten luotettavuus ja pätevyys

Eskola (1998, 211) korostaa, että jossakin tutkimuksissa raportoidut havainnot ovat todemmantuntuisia kuin jossakin toisessa. Vastaus voi olla siinä, että tutkijan raportissa kerrotut tapahtumat ovat jollakin tavalla omakohtaisesti tuttuja ja oma kokemus voi ne vahvistaa. Kyse on siis kokemusmaailmoiden yhtenevyydestä. Tämä ei pelkästään riitä riittä arvioimaan tulosten luotettavuutta.

Luotettavuus eli reliaabelius tutkimuksessa tarkoittaa mittaustilausten toistettavuutta. Tutkimuksen tai mittauksen luotettavuudella tarkoitetaan siis sen kykyä tuottaa tuloksia, jotka eivät ole sattumanvaraisia (Hirsjärvi ym. 2002, 213). Tässä työssä käytetyn osallistuvan havainnoinnin ja kyselyn tuloksina saatiin samankaltaisia tuloksia, joissa näkyi toistettavuus. Tulosten pohjalta syntyi oppaan sisältö.

Tutkimuksen pätevyydellä eli validiudella tarkoitetaan tutkimusmenetelmän tai mittarin kykyä mitata juuri sitä, mitä on tarkoitus mitata. Laadullisessa tutkimuksessa voidaan käyttää useita eri menetelmiä. Tätä kutsutaan triangulaatioksi (Hirsjärvi ym. 2002, 215). Tutkimusta voi trianguloida neljällä eri tavalla. Mentelmätriangulaatiossa tutkimuskohdetta tutkitaan erilaisilla aineistonhankinta- ja tutkimusmenetelmillä (Eskola & Suoranta 1998, 70). Opinnäytetyössä on hyödynnetty osallistuvaa havainnointia, jolla tutkittiin ongelmien yleisyyttä. Kyselylomakkeella saatiin selville tarkempia aihealueita. Näitä vertaamalla tulokset kohtasivat aiheiden sisällöllä.

8 Yhteenveto

Tänä päivänä talousmarkkinoiden kriisi on alkanut näkymään asumisen puolella. Tämän vaikutuksesta vuokra-asumisen suosio lähti kasvamaan päin etenkin pääkaupunkiseudulla. Myytävien asuntojen hinnat alkoivat olla niin kovia, että ihmiset alkoivat siirtymään vuokra-asumiseen. Oppaan tarpeellisuutta ohjasi tietoisuus vuokra-asumisen kasvamisesta. Työn edetessä varsinkin kysely menetelmän jälkeen saatujen vastausten perusteella varmistui työn aihe oikein valituksi. Opinnäytetyön aihe on uudenlainen koska Laureassa ei ole aikaisemmin toteutettu vastaavanlaista työtä.

Lähtökohtana opinnäytetyölle oli käytännön toiminnan ohjeistaminen, jonka lopputuotoksena on vuokra-asumisen-opas vuokralaiselle. Olemassa olevan teorian, eli lain selkeyttäminen oli kolmen roolin näkökulmasta katsottuna haasteellista; Toimiminen asiantuntijana vuokraamisessa, olemalla itse vuokralaisena sekä kiinteistöalan opiskelijana. Asioiden esittäminen siten, että kuka tahansa lukija ymmärtää lukemansa, ei ollut itselle välttämättä helppoa.

Teoreettisen pohjan tutkiminen eli lain tulkitseminen oli työlästä. Oleellisessa osassa työssä oli tutustua alan lehtiin ja niiden artikkeleihin, jotka käsittelivät aiheeltaan asuinhuoneiston vuokralakia. Artikkelit olivat kirjoitettu alan asiantuntijoiden toimesta, jossa tekstin sisältö oli pyritty saamaan lukijaystävälliseksi, eli lakia ymmärrettävämpään muotoon. Lehtiartikkeleihin tutustuminen mahdollisti käsittää paremmin lakia, jonka kautta kirjoittaminen helpottui.

Tulosten luotettavuuden kannalta olisi ollut järkevää tuottaa työ toisen tutkijan kanssa. Toinen tutkija olisi antanut varmuutta vuokra-asuntolain tulkitsemisessä sekä tutkimuksellisten tulosten analysoinnissa. Kahden arvioijan päätyessä samankaltaiseen tulokseen voidaan tulos nähdä luotettavana (Hirsjärvi ym. 2002, 213.)

Tutkimusaineistoa kerätessä en ollut varma menetelmien valinnasta. Koin kuitenkin, että osallistuvalla havainnoinnilla, avoimella kyselyllä ja sen kahdenlaisella analysointitavalla sain varmistettua oppaan sisällön oikeaksi sen aihealueiltaan. Alan asiantuntijan haastattelu, esimerkiksi lakimiehen, olisi voinut tuoda luotettavuutta työhön. Toisin sanoen yhdeksi menetelmäksi olisi voinut valita henkilökohtaisen haastattelun.

Kyselyn vastausten tulkitsemisen jälkeen yllätyin tuloksesta. Ongelmia vuokra-asumisessa koettiin olevan enemmistönä julkisen sektorin piirissä. Kyselyä toteuttaessa en siis tiennyt kohderyhmän taustoja asumismuodosta. Alun alkaen työ oli rajattu pääasiassa vapaille vuokramarkkinoille mutta myös aravataloissa voidaan käyttää tuotettua opasta. Tuloksen perusteella olisi ollut tarvetta laatia aravataloihin oma kohdennettu vuokra-asumisen ohjeistus. Jos tällaista lähdetään laatimaan, niin silloin tulee huomioida kohderyhmä tarkkaan, jolle kysely lähetetään. Kysely tulisi lähettää pelkästään niille, jotka asuvat aravavuokrataloissa. Tämä olisi mahdollista toteuttaa parhaiten saamalla toimeksiantajaksi opinnäytetyölle yritys tai yhteisö, jolla on omistuksessa aravavuokra-taloja.

Tämän työn tuloksena syntyneen oppaan sisältö on tuotettu vapaiden markkinoiden asukkaita havainnoimalla, sekä kyselyn vastausten enemmistönä asuvien aravavuokratalojen asukkaiden mielipiteiden tuloksesta. Työhön on tullut molempien näkökantoja tutkimusmenetelmien avulla. Tästä voidaan todeta, että opas soveltuu käytettäväksi yksityisten omistamiin asuntoihin sekä myös julkiselle sektorille aravavuokrataloihin.

Kyselymenetelmän tulosten analysoinnin tuloksissa havaitsin vuokralaisen turhautumisen vuokranantajaa kohtaan. Monessa vastauksessa todettiin ongelmien ilmentyessä, että korjaustoimenpiteet pitkittyivät, joka aiheutti epävarmuutta omista oikeuksista. Haasteellista laissa on, että esimerkiksi riita-asiat vuokranantajan kanssa kestävät pitkään, jolloin yleensä vuokralainen luovuttaa ja irtisanoo asunnon. Työhön olisi voinut ottaa myös vuokranantajan näkökulman hänen oikeuksista ja velvoitteista laissa. Vuokranantajan oikeuksien ja velvollisuuksien tutkiminen olisi voinut antaa laajemman käsityksen vuokralaiselle, siitä miksi omien oikeuksien läpivieminen on joskus haasteellista. Asuinhuoneistonvuokralaissa velvoitteita on molemmilla ja siksi riita-asiat eivät aina ole niin yksioikoisia.

Oppaan kirjallisen ulkoasun muokkaaminen helppolukaiseen muotoon oli sujuvaa, koska osasin ajatella opasta vuokralaisen näkökulmasta. Huomioin myös, missä ympäristössä ja tilanteessa opasta luetaan, sillä esimerkiksi kiireessä lukija tahtoo saada nopeasti vastauksen kysymyksiinsä. Oppaan lukijan ei pidä joutua etsimään tarvitsemaansa tietoa tiiviistä monen sivun teoriasta. Pituudeltaan työtä oli vaikea rajata koska asiatekstistä ei voinut jättää oleellisia osia pois, jotka olivat tulleet tutkimusmenetelmien tuloksista.

Tiedon hakemista oppaasta helpotin tarkasti suunnitellulla sisällysluettelolla ja selkeästi jäsennellyllä tekstillä. Oppaan sisältöä kootessa olisin toivonut vastausmäärän olevan suurempi mutta näin jälkeenpäin pohdittuani sisältö olisi mennyt liian laajaksi, ja tulosten analysointi olisi ajallisesti kasvanut liikaa yhdelle tekijälle.

Kirjallisen oppaan onnistumista voidaan tarkastella monesta eri näkökulmasta. Oppaan on oltava lukijalle tarpeeksi selkeä ja mielenkiintoinen niin sisällöltään kuin ulkoiselta asultaan. Mikäli aikaa olisi ollut enemmän, olisin miettinyt ja suunnitellut ulkoista asua laadullisesti kuvitukseltaan hienommaksi. Tekstin kirjoittaminen ja suunnittelu ei sinänsä ollut mitenkään vierasta mutta vuokra-asunto-oppaan ulkoasun tekemisessä oli monenlaisia uusia asioita kohdattavana ja opeteltavana. Julkaistaessa esimerkiksi kuvitettua lehteä, tarvitaan siihen kuvankäsittely ja taitto-ohjelma. Tietoteknisten taitojen ja ohjelmistojen puuttuminen vaikeutti ulkoisen asun toteuttamista. Lisäksi kuvien julkaisuun tarvitaan yleensä julkaisulupa niiden omistajalta. Tuotetun työn oppaan kuvat ovat internetistä, ilmaisesta kuvapankista. Mikäli kuvia olisi käytetty taloudelliseen hyötyyn, niitä ei olisi saanut käyttää. Oppaan tekijänä koin, että näiden resurssien puitteissa ulkoasu vastasi tavoitteita ja tarkoitusta olemalla selkeä ja asiallinen.

Toiminnallisen opinnäytetyön luotettavuutta ei voi arvioida samalla tavalla kuin tutkimukseen perustuvaa työtä, mutta sen pohjan voi perustaa samoihin menetelmiin kuin esimerkiksi laadullisen tutkimuksen arvioinnin. Pohjana omassa työssä on teorian tieto joka on koottu monipuolisista ja luotettavista lähteistä.

Oppaan valmistumisprosessissa mukana olo on opettanut todellakin kriittistä suhtautumista erilaisiin vuokra-alan asiantuntijoihin. Internetit ovat täynnä erilaisia kirjoitelmia ja lausuntoja vuokra-asumisesta. Tietoperusta teoriasta kannattaa varmentaa menemällä niin sanotusti ”varmoille” sivuille kuten Tilastokeskus, Kiinteistötalouden instituutti, Vuokranantajat Ry yms. Tässä työssä olen käyttänyt kyseisiä lähteitä tutustuessa alan kirjallisuuteen.

Opasta on tarkoitus hyödyntää Laurean opetuskäytössä. Vuokra-asumisen opasta voisi käyttää esimerkiksi opintojaksolla, jossa käsitellään vuokrausta ja sen käsitteitä. Oppaan aihealueista voisi tehdä esseetyyppisiä kysymyksiä tentteihin tai oppimistehtäviin. Pääasiallisesti toivon kuitenkin, että opiskelijat hyödyntävät opasta omassa vuokra-asunnossa.

Opinnäytetyöprosessin tekeminen ei ole ollut ihan yksinkertaista. Oman aikataulun soveltaminen päivätyöhön ja opinnäytetyön tekeminen osoittautui matkan varrella jopa ylitse pääsemättömäksi. Aikataulun suunnitteleminen tarkkaan ja sen noudattaminen olisi säästänyt aikaa ja hermoja. Ongelmaa lisäsi opintojen pitkä venyminen töiden takia. Oli hankalaa kirjoittaa teoreettista tekstiä noin kolmen vuoden jälkeen. Perehtymiseen meni hetki ennen kuin sain päällimmäisestä ideasta kiinni. Tämän pohjalta suosittelen jokaisen käyvän opinnot suoralinjaisesti lävitse, mikäli mahdollista.

Tärkeä osa omaa tavoitetta oli oman ammatillisen osaamisen kehittyminen vuokra-asuntolain mukaisista vuokralaisen oikeuksista ja velvollisuuksista. Uskon, että opinnäytetyön tekemisen yhteydessä olen omaksunut tiettyjä kohtia laista, joka voi olla eduksi esimerkiksi haettaessa työtä vuokrausalan yrityksistä.

Opinnäytetyön loppuvaiheessa oivalsin tutkimuksellisen kirjoittamisen laajemman idean, josta tulen hyötymään ammatillisessa kasvussa. Tutkimuksellisen eli teoreettisen kirjoittamisen avulla toivon, että olen omaksunut tekemään enemmän päätelmiä työelämässä puolueettomasti. Tällä tarkoitan sitä, että kun oma henkinen taso ei ole tunteella mukana, kykenee asioita tarkastelemaan monelta eri näkökulmalta ja pyrkii tekemään päätöksiä tosiasioiden pohjalta, eikä tunnepohjalta.

Opinnäytetyön alussa oma näkemys aiheesta oli liian selkeä. Tämä näkökanta tuli siksi, että työskentelin alalla ja koin oman kokemuspohjan aiheesta niin vahvana. Työn edetessä ja varsinkin teoreettisten menetelmien analysoinnin jälkeen jouduin muuttamaan näkökulmaani tulosten perusteella. Tulokset perustuivat todellisiin tuloksiin, eikä omaan kokemuseräiseen ajattelutapaan. Tulokset eivät vastanneet omaa näkemystäni mutta niiden varjolla kykenin muuttamaan omaa kokemuseräistä ajattelutapaa kohti asiantuntijuutta, jonka pohjalla on teoreettinen ajatusmaailma.

Lähteet

AHVL= asuinhuoneiston vuokralaki. 31.3.1995/481.

Airaksinen, T. & Vilka, H. 2003. Toiminnallinen opinnäytetyö. Helsinki: Tammi.

Alajärvi, K. Herno, L. Koskinen, H. Yrttiaho, L. 2001. Työelämän viestintä. Porvoo: WS Bookwell Oy.

Elosuo, M. 2000. Vuokratalojohtaminen. Jyväskylä: Kiinteistöalan kustannus.

Eskola, J. & Suoranta, J. 1998. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. Vastapaino. Jyväskylä: Gummerus kirjapaino Oy.

Facebook. Viitattu 10.11.2009.

<http://www.facebook.com/terms.php?ref=pf>

Hirsjärvi, S. Remes, P. & Sajavaara, P. 2002. Tutki ja kirjoita. 6.-8., painos. Vantaa: Tummavuoren kirjapaino.

Hjelt-Putilin, P. 2005. Turvallisuutta viestinnällä. Helsinki: Edita Prima Oy.

Högström, A. 2002. Yhteiskunnallinen viestintä. Tiedottamisesta tavoitteelliseen viestintään. Infoviestintä Oy. Tampere: Tammer- Paino Oy.

Iisa, K. Kankaanpää, S. Piehl, A. 1998. Tekstin tekijän käsikirja. Yrityskirjat Oy. Espoo: Wellprint Oy.

Ingman, I. & Haarma, K. 2002. Tehokas isännöitsijä. Jyväskylä: Kiinteistöalan kustannus.

Jäppinen, H. & Sitra. 1989. Synonyymi sanakirja. Juva: Bookwell Oy.

Karhu, M. Salo-Lee, L. Sipilä, J. Selänne, M. Söderlund, L. Uimonen, T. Ylikokko, P. 2005. Asiantuntija viestii ajatuksesta vaikutukseen. Keuruu: Otavan kirjapaino Oy.

KTI Kiinteistötalouden instituutti. Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet. Helsinki: Nykypaino Oy.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481.

Loiri, P. & Juholin, E. 1998. HUOM! Visuaalisen viestinnän käsikirja. Infoviestintä Oy. Helsinki. Jyväskylä: Gummerus kirjapaino Oy.

Pesonen, E. 2007. Julkaisijan käsikirja. Porvoo: WS Bookwell.

Repo, I. & Nuutinen, T. 1998. Aikuisten viestintätaito. Kustannusosakeyhtiö Otava. Keuruu: Otavan Kirjapaino.

Suomen kiinteistölehti. Viitattu 10.11.2009.

<http://www.kiinteistolehti.fi/uutiset/?id=5204>

Suomen Vuokranantajat 2009. Viitattu 1.11.2009.

<http://www.vuokranantajat.fi/vuokrauksenabc/paattaminen/>

Tilastokeskus 2009. Viitattu 1.11.2009.

http://www.stat.fi/meta/kas/vuokra_asunto.html

Valtion Ympäristöhallinto 2009. Ympäristöministeriö. Viitattu 12.11.2009.
<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=219&lan=fi>

Vuokraturva 2009. Viitattu 27.10.2009.
<http://www.vuokraturva.fi/relocation/vuokra-asuminen-suomessa/>

Wikipedia. Viitattu 12.11.2009.
<http://fi.wikipedia.org/wiki/Vuokra>

Liitteet

Liite 1 Vuokra-asumisen opas vuokralaiselle	33
---	----



"Minä en ole järin innostunut lomista. Ne tuntuvat aina naurettavan kalliilta tavalta todistaa, ettei kodille mikään vedä vertoja."

-Jilly Cooper-

Lukijalle

Vuokra-asunto opas on tarkoitettu vuokrahuoneistossa asuvalle tai siihen muuttavalle. Hyvin toimiva vuokrasuhde on vuokralaisen sekä vuokranantajan etu. Vuokra-asumisen oppaan tavoitteena on mm.

- 1) välittää tietoa vuokra-asuntolain perusteista
- 2) löytää tarvittava tieto helposti
- 3) tietää aihealueen perusteella, mistä lakipykälästä voi hakea lisätietoa

Oppaan tarkoituksena on antaa tietoa sinulle vuokra-asumiseen liittyvistä yleisimmistä kysymyksistä. Sisällysluettelo on tehty mahdollisimman selkeäksi. Opas antaa vuokralaiselle perustiedot vuokra-asuntolaista.

Jos haluat saada lisätietoa jostakin tietyistä lakipykälästä, löydät sen kappaleen lopussa olevasta lakiviittauksesta. Liitteet kohdassa on hyödyllisiä tietoja liittyen muuttoon ja asumiseen.

Vuokra-asuntojen yksityisellä sektorilla eli vapailla markkinoilla ei yleensä jaeta opasta huoneistoon. Siksi opas soveltuu erinomaisesti yksityiselle puolelle. Opasta voi myös käyttää aravavuokrataloissa (Kaupungin, julkisyhteisöjen yms.)

Viihtyisään ja toimivaan asumiseen tarvitaan kaikkien osapuolien sujuvaa yhteistyötä. Jokainen voi itse vaikuttaa oman asuinympäristönsä ja asuntonsa viihtyvyyteen toimimalla lakien mukaisesti ja ottamalla huomioon omat naapurit.

SISÄLLYS

1 VUOKRASOPIMUS	38
1.1 Määräaikainen vuokrasopimus ja toistaiseksi voimassa oleva	38
1.2 Vakuus	38
1.3 Avio- tai avopari vuokralaisena	38
1.4 Huoneiston käyttö yhteisenä asuntona	39
1.5 Alivuokraus	39
1.6 Jälleenvuokraus	40
2 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO	41
2.1 Huoneiston väliaikainen luovutus	41
2.2 Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle	41
3 ASUINHUONEISTON KÄYTTÖ, KUNTO JA KUNNOSSAPITO	42
3.1 Huoneiston hallintaan saaminen	42
3.2 Kuntotarkastus	42
3.3 Viivästyminen	42
3.4 Huoneiston kunto	42
3.5 Huoneiston muutokset	42
3.6 Huoneiston korjaukset	43
4 VUOKRA	45
4.1 Vuokran määrä	45
4.2 Aravavuokra asunnot	45
4.3 Korkotukilainoitettut asunnot	45
4.4 Vuokran maksupäivä	45
4.5 Vuokran tarkistaminen	46
4.6 Vuokran korotus	46
4.7 Vuokran alentaminen	46
5 VUOKRASUHTTEEN PÄÄTTYMINEN	48
5.1 Irtisanominen toistaiseksi voimassaoleva	48
5.2 Irtisanominen määräaikainen	48
5.3 Määräaikaisen sopimuksen irtisanominen poikkeuksella	48
6 IRTISANOMINEN	49
6.1 Avioero	49
6.2 Avoero	49
6.3 Puolison suostumus vuokrasopimuksen irtisanomiseen	49
6.4 Vuokralaisen kuolema	49
6.5 Irtisanomisaika	50
6.6 Irtisanomismenettely	50
6.7 Riitauttaminen	50
6.8 Vuokrasuhteen lakkaaminen	51

7 VUOKRASUHTEEN PURKAMINEN	52
7.1 Purkuperusteet	52
8 MUUTTO	53
8.1 Lopputarkastus	53
8.2 Muuttopäivä	53
8.3 Muuttopäivän siirto	53
8.4 Vakuuden palautus vuokralaiselle	53
9 MUUT	54
9.1 Tupakointi parvekkeella	54
9.2 Häiritsevä elämä	54
9.3 Muut tilat	54
9.4 Kotieläimet	55
9.5 Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon	55
LIITTEET	56
LIITE 1 Ote Sisäilma 2002, Asu terveesti-ohjeistuksesta	56
LIITE 2 Vuokralaisen muutostyöt	57
LIITE 3 Esimerkki irtisanomisilmoitukseksi, Vuokralaisen irtisanomisilmoitus	58
LIITE 4 TÄRKEITÄ YHTEYSTIETOJA	59
LIITE 5 JÄTELAJITTELU (keräyksen kelpaavat).....	60
LÄHTEET	61
8.1	

1 VUOKRASOPIMUS

1.1 Määräaikainen vuokrasopimus ja toistaiseksi voimassa oleva

Vuokrasopimus on määräaikainen tai voimassa toistaiseksi. Mikäli vuokrasopimusta ei ole tehty kirjallisena, sen katsotaan olevan toistaiseksi voimassa olevana sopimuksena.

Asuinhuoneistonvuokralaissa ei ole asetettu rajoja määräaikaisen vuokrasopimuksen pituudelle. Sopimus voidaan tehdä lyhyeksi määräajaksi, vaikkapa vain muutamaksi päiväksi. Useammin kuin kahdesti peräkkäin solmittu määräaikainen vuokrasuhde katsotaan määräaikaan koskevasta ehdosta huolimatta toistaiseksi voimassa olevaksi sopimukseksi (AHVL, 4 §).

1.2 Vakuus

Yleisin asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa käytetty vakuus on raha. Vuokralainen antaa vuokranantajalle tietyn sovitun rahasumma, jonka vuokranantaja palauttaa vuokrasuhteen päättyttyä, jos vuokralainen on täyttänyt kaikki sopimusvelvoitteensa.

Usein vakuudeksi annetaan myös pankkitalletustodistus. Talletukseen on otettava pankin kuittaamattomuustodistus, jossa pankki sitoutuu olemaan käyttämättä tilillä olevia varoja vuokralaisen pankille olevien velkojen maksamiseen. Pankkitalletuksen ehdoksi otetaan tällöin se, että talletus toimii vuokrasopimuksen vakuutena.

Vakuuden tarkoituksena on turvata vuokranmaksu sekä vuokratun huoneiston huolellinen ja sopimuksenmukainen hoito. Vuokrasuhteen osapuolet voivat lainsäädännön mukaan sopia vakuuden määrästä mutta yleinen käytäntö on, että vakuus on (2) kaksi kuukautta. Lain mukaan vuokravakuutta voidaan vaatia vuokralaiselta enintään kolme kuukautta.

Mikäli vuokralaisella on maksamattomia vuokria tai huoneistoa on hoidettu huonosti, on vuokranantajalla oikeus pidättää se vakuudesta. Vuokranantaja on velvollinen antamaan kirjallisen ilmoituksen pidättämisestä ja sen syistä (AHVL, 8 §).

1.3 Avio- tai avopari vuokralaisena

Avio- ja avopuolisot vastaavat yhdessä vuokran maksamisesta, jos he asuvat yhdessä vuokraamassaan huoneistossa. Avio- ja avopuolisot vastaavat yhdessä vuokran maksamisesta myös

silloin, kun vain toinen heistä on vuokrannut asunnon, mutta he molemmat kuitenkin asuvat siinä. Avopuolisot ja rekisteröidyssä parisuhteessa olevat henkilöt rinnastetaan aviopuolisoihin, joten heitä koskevat samat vastuut kuin aviopuolisotakin.

Vastuu on siis yhteinen, vaikka sopimus olisi tehty ainoastaan toisen puolison nimissä, joten vuokranantaja voi periä koko vuokran kummalta puolisolta tahansa.

Molemmat osapuolet ovat yhteisvastuullisia jos se puolisoista, joka ei ole sopimuksen osapuoli, muuttaa huoneistosta pois, lakkaa hänen huoneenvuokralakiin perustuvat velvoitteensa. Tällöin vastuu jää huoneistoon asuvalle. Pois muuttanut puoliso voi kuitenkin olla vastuussa vuokran maksamisesta avioliittolain perusteella (jos kyse on perheen elatusta varten syntyneestä velasta).

Jos pois muuttaa se puolisoista, joka on alun perin sopimuksen tehnyt, ei sopimus hänen osaltaan lakkaa ilman sopimuksen irtisanomista. Huoneistoon asumaan jäänyt puoliso puolestaan vastaa sopimuksen täyttämisestä niin kauan kuin hän käyttää huoneistoa (AHVL, 11§).

1.4 Huoneiston käyttö yhteisenä asuntona

Vuokralaisella on aina ilman vuokranantajan lupaa oikeus käyttää hallinnassaan olevaa vuokra-asuntoa yhteisenä asuntona puolisonsa (myös avopuoliso) ja perheeseen kuuluvien lasten (lapsilla tarkoitetaan molempien puolisoitten yhteisiä lapsia, jommankumman puolison omia lapsia sekä otto- ja kasvattilapsia) kanssa. Oikeutettuja ovat myös lähisukulaiset sekä puolison lähisukulaiset.

Lähisukulaisten piiriä ei ole määritelty asuinhuoneistonvuokralaissa täsmällisesti mutta säännöksessä tarkoitettuja lähisukulaisia ovat vuokralaisen tai tämän puolison sisarukset sekä otto- ja kasvattivanhemmat. Mikäli yhteiskäytöstä ei synny huomattavaa haittaa tai häiriötä, ei vuokranantajalla ole oikeutta purkaa vuokrasuhdetta. Huoneistoa käyttävien henkilöiden lukumäärän lisääntyminen ei automaattisesti anna vuokranantajalle oikeutta nostaa vuokraa (AHVL, 17§).

1.5 Alivuokraus

Alivuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta, joka syntyy, kun vuokralainen luovuttaa osan vuokraamastaan huoneistosta toisen käytettäväksi vastiketta, eli vuokraa vastaan. Vuokralainen saa ottaa hallitsemaansa huoneistoon alivuokralaisen ilman vuokranantajan lupaa, mikäli alivuokrauksesta ei aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa. Vuokralainen voi luovuttaa alivuokralaisen käyttöön enintään puolet huoneistosta (puolet tarkoittaa nimenomaan

huoneiden lukumäärää eikä esim. pinta-alaa). Alivuokrasuhteessa päävuokralainen toimii vuokranantajana, joten päävuokralainen vastaa vuokranantajalle alivuokralaisen tekemisistä, kuten mahdollisista vahingoista (AHVL, 80§).

1.6 Jälleenvuokraus

Jälleenvuokrasuhteessa vuokralainen vuokraa koko huoneiston yhdelle tai useammalle omalle vuokralaiselleen, jättäen itse asumaan huoneistoon. Tällaisella järjestelyllä syntyy siten kaksi vuokrasuhdetta, joista vuokranantajan ja vuokralaisen välistä suhdetta kutsutaan ensivuokrasuhteeksi, vuokralaisen ja huoneiston häneltä edelleen vuokranneen välistä suhdetta jälleenvuokrasuhteeksi. Jälleenvuokraus on yleistä vuokrattaessa asunto jollekin yritykselle, joka vuokraa tämän edelleen työsuhdeasuntona työntekijälleen. Jälleenvuokraukseen tarvitaan aina vuokranantajan lupa (AHVL, 72§).



2 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO

2.1 Huoneiston väliaikainen luovutus

Vuokralainen voi väliaikaisesti luovuttaa koko huoneiston hallinnan toiselle enintään kahdeksi vuodeksi, jos hän työnsä, opintojensa, sairauden tai muun vastaavan syyn takia joutuu muuttamaan toiselle paikkakunnalle. Hyväksyttävä peruste voi esimerkiksi olla asevelvollisuuden suorittaminen toisella paikkakunnalla. Väliaikaisesta ilmoituksesta on ilmoitettava vuokranantajalle kirjallisesti viimeistään kuukautta ennen luovutusta.

Jos vuokranantajalla on perusteltu syy vastustaa luovutusta, hänen on 14 päivän kuluessa ilmoituksen saatuaan saatettava peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Mikäli vuokralainen luovuttaa huoneiston hallinnan toisen käytettäväksi vastikkeellisesti, heidän välilleen syntyy vuokrasuhde. Hallinnan luovutuksesta perittävä korvaus ei ole sidottu vuokranantajan ja vuokralaisen sopimaan vuokraan, eli vuokralainen voi periä huoneiston väliaikaisesta luovutuksesta korkeampaakin vuokraa kuin mitä hän itse maksaa vuokranantajalleen (AHVL, 18 §).

2.2 Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle

Vuokraoikeuden siirto eroaa hallinnan luovutuksesta siinä, että sopimusta siirrettäessä siirtäjä, eli alkuperäinen vuokralainen poistuu sopimussuhteesta ja tilalle tulee uusi vuokralainen. Vuokralainen ei pääsääntöisesti saa siirtää vuokraoikeuttaan toiselle ilman vuokranantajan lupaa. Jos vuokralainen siirtää sopimuksen ilman vuokranantajan lupaa, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus (AHVL, 44 ja 61 §).

Poikkeuksena vuokraoikeuden siirrosta on, että vuokralaisella on ilman lupaa siirto-oikeus huoneistossa jo asuvalle avio- tai avopuolisolle, perheeseen kuuluvalla lapsella tai jommankumman puolison vanhemmalle. Vuokralaisen on välittömästi ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalleen, jos hän aikoo siirtää vuokraoikeutensa. Jos vuokranantajalla on perusteltu syy vastustaa siirtoa, ei siirto-oikeutta ole mutta vuokranantajan on tässä tapauksessa perusteltava kielteinen kantansa (AHVL, 45 §).



3 ASUINHUONEISTON KÄYTTÖ, KUNTO JA KUNNOSSAPITO

3.1 Huoneiston hallintaan saaminen

Vuokranantajan veloitteena on vuokralaista kohtaan luovuttaa huoneiston hallinta vuokralaiselle sopimuksen mukaisesti, kuin asiasta on osapuolten kesken sovittu (AHVL, 16 §).

3.2 Kuntotarkastus

Vuokrasopimusta tehtäessä huoneistossa suoritetaan sisäinmuuttotarkastus. Vuokranantajan ja vuokralaisen on syytä suorittaa yhdessä kyseinen tarkastus. Tällä vuokralainen voi varmistua siitä, että hän ei joudu vastuuseen virheistä ja puutteista, jotka olivat huoneistossa jo ennen vuokrasuhteen alkamista. Dokumentoinnissa voidaan tarvittaessa käyttää myös valokuvausta. Kuntotarkastuslomake voidaan laittaa varsinaisen sopimuksen liitteeksi (AHVL, 20 §).

3.3 Viivästyminen

Jollei huoneisto ole valmis tai vapaa silloin, kun vuokrasopimuksessa on asiasta sovittu, on vuokralaisella oikeus purkaa vuokrasopimus, jos viivästyksestä aiheutuu hänelle olennaista haittaa (AHVL, 16 §).

3.4 Huoneiston kunto

Huoneiston on oltava vuokrasopimuksen alkaessa sellaisessa kunnossa kuin kohtuudella voi vaatia, kuten huoneiston iän, alueen huoneistojen laadun ja paikallisten olosuhteiden perusteella. Tämä on pääsääntö, jota noudatetaan, elleivät osapuolet ole toisin sopineet.

Osapuolet voivat vapaasti sopia myös huoneiston ja sen tilojen tai laitteiden kunnossapidosta ja hoidosta. Tällöin on kannattavaa sopia vuokrasopimuksessa siitä, vaikuttavatko vuokralaisen mahdollisesti tekemät korjaukset vuokran määrään. Huoneiston kunnosta on mahdollisuus sopia vuokrasuhteen alkaessa sekä sen aikana. Sopia voidaan myös siitä kunnosta, missä huoneisto on vuokrasuhteen päättyessä. Vuokrasopimuksen päättyessä tulee käytännössä lähes aina tehtäväksi huoneiston kuntotarkastus (AHVL, 20 §).

3.5 Huoneiston muutokset

Vuokranantaja voi tarjota vuokrattavaksi huoneistoa, joka on huonokuntoinen tai normaalitasoa verrattuna puutteellisesti varustettu. Tällaisessa tilanteessa vuokranantaja ja vuokralainen voivat melko vapaasti sopia sopimuksen sisällöstä. He voivat esimerkiksi sopia, että vuok-

ralainen hyväksyy huoneiston sellaisena kuin se vuokraushetkellä on, vaikka huoneiston kunto olisi alle normaalitason.

Huoneiston kuntoa koskeva sopimusehto on syytä kirjata tarkasti. Pelkällä ”sellaisenaan kuin on”- ehdolla ei voida sulkea pois vuokralaisen oikeuksia. Siksi on syytä kirjata vuokrasopimukseen mahdollisimman yksityiskohtaisesti ne kohdat, joilta osin huoneiston kunto poikkeaa tavanomaisesta kunnosta.

Mikäli sopimuksessa on sovittu, että vuokralainen suorittaa huoneistossa korjaustoimenpiteitä, on syytä sopia hyvin tarkkaan, millä ehdoilla korjaustöitä suoritetaan. Sopia kannattaa ainakin siitä, kuka päättää, millaisia materiaaleja hankitaan ja kenen kustannuksella hankinnat tehdään. Kannattaa myös huomioida miten vuokralaisen suorittama remontti vaikuttaa vuokraan, eli vaikuttaako se vain remonttikuukausien aikana vai koko sopimuskauden ajan ja onko vuokralaisella oikeus tai velvollisuus ottaa pois muuttaessaan mukaansa joitakin huoneistoon asentamia laitteita tai koneita.

Jos huoneisto ei ole vuokrasuhteen alkaessa vaadittavassa tai sovitussa kunnossa tai vuokrasuhteen aikana muusta syystä kuin vuokralaisen laiminlyönnin tai huolimattomuuden takia tulee puutteelliseen kuntoon, on vuokralaisella oikeus purkaa vuokrasopimus. Tällöin vuokralaisen purkuoikeuden edellytyksenä on kuitenkin se, että vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta. Jos vuokranantaja ja vuokralainen ovat sopineet, että vuokralainen itse huolehtii huoneiston kunnosta, on vuokralainen silloin itse velvollinen reagoimaan huoneiston puutteellisuuksiin.

Puutteellisuudella on olennainen merkitys silloin, kun vuokranantaja ei ole kehotuksen saatuaan viivytyksettä tai sovitussa ajassa huolehtinut puutteellisuuden poistamisesta. Jos vuokranantaja laiminlyö puutteellisuuden korjauksen, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella, paitsi jos puutteellisuus johtuu rakennuksen keskeneräisyydestä tai viranomaisen on kieltänyt huoneiston käytämisen. Kaikissa olosuhteissa huoneiston tulee olla terveydensuojelulainsäädännön asettamien edellytysten mukaisessa kunnossa (AHVL, 20 §).

3.6 Huoneiston korjaukset

Vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia huoneistossa suoritettavista korjaus- ja muutostöistä tai hoitotoimenpiteistä. Vuokralaisella ei ole kuitenkaan oikeutta tehdä muutoksia ilman vuokranantajan lupaa mikäli kyse ei ole välittömän vahingon estämisestä tai rajoittamisesta.

Sovittaessa vuokralaisella on mahdollisuus tehdä huoneistossa muutostöitä esimerkiksi purkamalla väliseiniä ja muuttamalla huoneistojakoa. Myös pinnoitteiden uusimisesta (maalaukset ja

tapetointi) ja muuttamisesta voidaan sopia. Suoritettavista töistä sekä niihin liittyvistä muista asioista voidaan ja tuleekin sopia mielellään kirjallisesti.

Kuten jo edellä mainittiin muutostöiden tekemisestä, tulee sopia siitä, kenen kustannusvastuulla työt suoritetaan. Mahdollisuuksia on sopia, suorittavatko vuokralainen työt omalla kustannuksellaan, josta saa vapaakuukausia vuokran maksamisesta vai vaikuttaako korjaustöiden suorittaminen muutoin alentavasti vuokran määrään. Vuokranantaja voi myös antaa ohjeistusta töiden suorittamisesta ja valvoa töiden suorittamista.

Jos vuokralainen tekee vuokranantajan luvatta muutoksia huoneistoon, ei hänellä ole oikeutta saada vuokranantajalta korvausta huoneistossa suorittamistaan töistä. Vuokranantajalla on oikeus vaatia vuokralaiselta, että huoneisto laitetaan ennalleen tai voi vaatia vahingonkorvausta, jos vuokralaisen muutostyö on vahingoittanut huoneistoa (AHVL, 21 §).



4 VUOKRA

4.1 Vuokran määrä

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta on kirjoitettu kokonaan vuokrien sääntelystä vapaan järjestelmän pohjalle. Tämä periaatteen mukaisesti vuokran määrää ei hallinnollisesti säännellä. Vuokra määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu. Tämä tarkoittaa sitä, että vuokrasopimusta tehtäessä osapuolet voivat vapaasti sopia vuokran määrän.

Aikaisemman vuokralaisen maksama vuokra ei vaikuta uuteen sopimukseen.

Kohtuullisuusperiaate rajoittaa kuitenkin osapuolten sopimusvapautta vuokran määrän suhteen. Vuokran kohtuullisuutta arvioitaessa huoneistoa verrataan vuokra-arvoltaan ja käyttötarkoitukseltaan vastaaviin saman alueen huoneistoista maksettuihin vuokriin. Asunnot ovat kuitenkin erilaisia, on poikkeamien oltava selkeä ollakseen kohtuuton (AHVL, 27 ja 6 §).

4.2 Aravavuokra asunnot

Aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä annetulla lailla (1190/1993) vuokralaiselta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa korkeintaan määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella aravavuokra-asuntojen rahoitukseen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tätä kutsutaan omakustannusperiaatteeksi. Hyväksyttäviä menoja ovat kiinteistön hankkimiseen ja rakentamiseen, ylläpitoon, hoitoon sekä perusparannuksiin liittyviä menoja (AHVL, 45 §).

4.3 Korkotukilainoitettut asunnot

Korkotukilainan rakennukselle myöntää rahalaitos ja valtio tukevat sitä maksamalla korkotukea lainanantajalle. Myös aravavuokra-asunnoissa kuin korkotukilainoitetussa asunnossa on kyse yhteiskunnallisesta asumisen tukemisesta. Korkotuen edellytyksen saamisena on huoneiston käyttäminen tietyn määräajan (10 tai 20 vuotta) vuokra-asuntona. Korkotukilainoitettun (867/1980) vuokra-asunnon vuokra määräytyy myös omakustannusperiaatteen mukaisesti.

4.4 Vuokran maksupäivä

Vuokranmaksupäivä voidaan määritellä sopimuksessa vapaasti, ellei vuokrasopimuksessa muuta ole sovittu tai erikseen sovita. Jolleivät osapuolet sovi maksuajasta, rahana suoritettava vuokra on maksettava viimeistään toisena päivänä vuokranmaksukauden alusta lukien. Jos eräpäivä on lauantai tai pyhäpäivä, on vuokranmaksupäivä seuraava arkipäivä. Suorituksen katsotaan tapahtuneen sinä päivänä, jonka pankki on merkinnyt maksupäiväksi maksajan kuittiin (AHVL, 34 §).

4.5 Vuokran tarkistaminen

Vuokrasopimuksen osapuolten kesken on sovittava vuokran tarkistamisesta. Vuokranantajalla ei ole lakiin perustuvaa yksipuolista oikeutta korottaa vuokraa vuokrasuhteen aikana. Vuokrantarkistamisesta voidaan sopia ja (yleensä sovitaan) vuokrasopimuksessa.

Jos tarkistusehdosta ei ole vuokrasopimuksessa etukäteen sovittu, eikä toinen osapuoli suostu ehdotukseen uudesta vuokrasta, voidaan toistaiseksi voimassa oleva sopimus lähtökohtaisesti irtisanoa.

Mikäli vuokranantajan vaatimaa vuokran tasoa pidetään kohtuuttomana, irtisanominen voidaan julistaa tehottomaksi.

Vuokran tarkistaminen voi perustua indeksilausekkeisiin. Indeksilausekkeella tarkoitetaan sopimusehtoa, jonka mukaan vuokraa tarkistetaan jonkin indeksin muutoksen mukaiseksi. Osapuolet voivat vapaasti valita indeksin, jonka mukaan vuokra kehittyy. Tällaisia indeksejä voivat olla esimerkiksi kuluttajahinta-, elinkustannus-, palkka-, ansiotaso- tai asuntojen hintaindeksi. Osapuolet voivat myös laatia yhdistelmäindeksejä, jolloin vuokran kehitys voidaan sitoa useamman tekijän muutokseen. Tavallisimmin käytetään elinkustannus- ja kuluttajahintaindeksiä (AHVL, 27 §).

4.6 Vuokran korotus

Vuokrankorotusehto voidaan ottaa kaikkiin toistaiseksi voimassa oleviin sopimuksiin. Määräaikaisessa sopimuksessa ehto voidaan ottaa vain kolmen vuoden mittaisiin tai pidempiin sopimuksiin.

Sopimukseen tulee kirjata vuokrankorotuksen ajankohta eli tarkistusajankohta. Yleensä vuokraa korotetaan kerran vuodessa. Vuokrankorotuksista on ilmoitettava kirjallisesti ennen korotuksen voimaantuloa (AHVL, 27 §).

4.7 Vuokran alentaminen

Vuokraa voidaan vuokralaisen vaatimuksesta tuomioistuimen päätöksellä alentaa, jos vuokra ylittää olennaisesti vuokra-arvoltaan samanveroisten ja samaan tarkoitukseen käytettävän huoneistojen alueella käyvät vuokrat ilman huoneenvuokrasuhteessa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä. Pääkohta vuokranalennukselle on, että vuokran tulee olennaisesti ylittää käyvät vuokrat.

Indeksilausekkeiden osalta on mahdollista automaattinen vuokran alennus, jos vuokran tarkistamisesta on sovittu indeksimuutoksen mukaisesti. Jos on sovittu vain vuokran korottamisesta indeksimuutoksen mukaisesti, vuokra ei kuitenkaan laske indeksien laskiessa (AHVL, 30 §).

5 VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYMINEN

5.1 Irtisanominen toistaiseksi voimassaoleva

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus päättyy jommankumman osapuolen irtisanomisen johdosta. Toistaiseksi voimassaoleva että määräaikainen sopimus voi myös päättyä sopimuksen purkamisen takia esimerkiksi silloin, jos jompikumpi osapuoli rikkoo sopimusvelvoitteensa (AHVL, 51 §).

5.2 Irtisanominen määräaikainen

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sopimuksen päivämäärän mukaisesti, jolloin ei ole irtisanomisaikaa. Mikäli osapuolet jatkavat tämän jälkeen vuokrasuhdetta, vuokrasopimus voi jatkua joko uudella sovitulla määräajalla tai toistaiseksi voimassa olevana (AHVL, 51 §).

5.3 Määräaikaisen sopimuksen irtisanominen poikkeuksella

Määräaikaisen sopimuksen lähtökohtana on sopimuksen sitovuus koko määräajan loppuun saakka. Tuomioistuimen kautta voi vuokralainen hakea erikseen luvan irtisanoa määräaikainen sopimus. Lähes ainoa mahdollisuus määräaikaisen vuokrasopimuksen päättämiseen on vedota:

- 1. vuokralaisen tai huoneistossa asuvan perheenjäsenen sairaus tai vamma, jonka johdosta asunnon tarve on lakannut tai muuttunut olennaisesti;*
- 2. muutto toiselle paikkakunnalle opintojen, työn tai puolison työn vuoksi;*
- 3. muu, näihin verrattava syy, jos sopimuksen pitäminen voimassa muuten olisi vuokralaiselle ilmeisen kohtuutonta.*

Vuokranantajalle voidaan antaa vastaava oikeus sanoa määräaikainen sopimus irti, jos:

- 1. hän tarvitsee huoneiston omaan tai perheenjäsenensä käyttöön sellaisesta syystä, jota ei ole voitu ottaa huomioon vuokrasopimusta tehtäessä*
- 2. muut tähän verrattavat syyt, jos sopimuksen pitäminen voimassa määräajan loppuun muuten olisi vuokranantajan kannalta ilmeisen kohtuutonta (AHVL, 55 §).*



6 IRTISANOMINEN

6.1 Avioero

Jos aviopuolisot ovat vuokranneet huoneiston yhdessä tai vain toinen heistä on vuokrasopimuksen osapuoli, voi tuomioistuimien yhteiselämän lopettamista tai avioeroa koskevan päätöksensä yhteydessä määrätä, kumpi puolisoista saa jäädä asumaan yhteisenä kotina käytettyyn huoneistoon ja näin jatkaa vuokrasuhdetta. Päätöksessä otetaan huomioon puolisoitten asunnontarve (eniten tarvitseva on yleensä se, jonka luokse lapset jäävät asumaan). Erottaessa on toisen puolisoista vaadittava siirtoa eroprosessin yhteydessä (AHVL, 48 §).

6.2 Avoero

Jos muut kuin aviopuolisot ovat vuokranneet huoneiston käytettäväksi yhteisenä asuntonaan, tuomioistuimien voi jonkun heidän vaatimuksesta määrätä, että yhteiselämän päättyessä asuntoa eniten tarvitseva saa jatkaa vuokrasuhdetta. Säännöstä voidaan soveltaa ns. Avopuolisoiden lisäksi myös erilaiseen yhteisöasumiseen. Vuokralaisina voi olla useita henkilöitä, joiden kaikkien asunnontarpeet on otettava huomioon päätöksenteossa. Myös tässä tapauksessa asiaa on vaadittava tuomioistuimelta (AHVL, 48 §).

6.3 Puolison suostumus vuokrasopimuksen irtisanomiseen

Jos puoliso (huom. Avopuolisotkin) asuvat yhdessä vuokraamassaan tai toisen heistä vuokraamassa yhteisenä kotina käytettävässä asuinhuoneistossa, ei puoliso saa irtisanoa vuokrasopimusta ilman toisen puolison suostumusta. Jos sitä ei voi saada ilman hankaluuksia, ei suostumusta tarvita. Riitatapauksia varten tuomioistuimien voi antaa suostumuksen irtisanomiseen, jos puolison kieltäytymiselle ei ole hyväksyttävää syytä. Esimerkiksi puolison ilmeinen haitantekotarkoitus (AHVL, 53 §).

6.4 Vuokralaisen kuolema

Jos asuinhuoneiston vuokralainen kuolee, niin vuokrasuhde pysyy pääsääntöisesti voimassa entisin ehdoin, ja vuokralaisen kuolinpesä on vastuussa vuokrasta ja muista vuokralaisen velvoitteista. Sopimuksesta riippumatta pesä voi kuitenkin sanoa vuokrasopimuksen irti niin kuin sopimus olisi voimassa toistaiseksi olevana. Tällöin kysymyksessä on erityinen irtisanomisperuste.

Jos vuokrasopimus kuului vainajalle ja toiselle henkilölle yhteisesti, irtisanomisoikeus kuuluu pesälle ja toiselle vuokralaiselle yhteisesti. Sopimuksen osapuolet voivat myös irtisanoa sopimuksen omalta osaltaan.

Mikäli vainaja ja joku toinen henkilö (puoliso, avopuoliso) ovat vuokranneet huoneiston yhdessä, on toisella vuokralaisella oikeus jatkaa vuokrasuhdetta kuolinpesän asemesta, ellei vuokranantajalla ole perusteltua syytä sitä vastustaa.

Oikeus jatkaa vuokrasuhdetta on myös kuolleen vuokralaisen huoneistossa asuvalla avioavopuolisolla, perheeseen kuuluvalla lapsella tai vanhemmilla, vaikka jatkaja ei olisikaan alun perin vuokrasopimuksen osapuoli.

Sen joka haluaa jatkaa vuokrasuhdetta vuokralaisen kuoltua, on asiasta ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle kolmen kuukauden kuluessa vuokralaisen kuolemasta. Kun ilmoitus on tehty, vastuu vuokrasopimuksen velvoitteista siirtyy ilmoituksen tekijälle (AHVL, 46 §).

6.5 Irtisanomisaika

Irtisanomisaika on vuokranantajalla kuusi kuukautta, jos vuokrasuhde on yhtäjaksoisesti kestänyt vähintään yhden vuoden. Jos vuokrasopimus on jatkunut vähemmän aikaa, vuokranantajan irtisanomisaika on yksi kuukausi sopimuksen kestosta riippumatta. Vuokralaisen irtisanomisaikaa ei sopimuksella voi pidentää eikä vuokranantajan lyhentää. Irtisanomisaikoja koskevat säännökset ovat siten vuokralaisen suojaksi pakottavia. Vuokralaisen eduksi aikoja voidaan muuttaa, eli pidentää aikaa vuokranantajalle ja lyhentää vuokralaiselle. (AHVL, 52 §).

6.6 Irtisanomismenettely

Kun vuokralainen haluaa irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen, on vuokralaisen annettava vuokranantajalle kirjallinen irtisanomisilmoitus. Suullinen irtisanomisilmoitus vuokrasuhteen päättymisestä ei siis riitä. Irtisanomisilmoitus voidaan toimittaa vuokranantajan lisäksi sellaiselle, jonka tehtävänä on vuokran periminen. Esimerkiksi isännöitsijätoimisto (AHVL, 54 §).

6.7 Riitauttaminen

Jos vuokralainen haluaa riitauttaa irtisanomisen perusteen, on vuokralaisen pantava vaatimus irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi vireille vuokrasuhteen aikana ja viimeistään kolmen kuukauden kuluessa irtisanomisen tiedoksisaannista. Velvollisuus saattaa asia tuomioistuimeen on siis vuokralaisella, ei vuokranantajalla. Vaatimus irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi on lisäksi pantava vireille vuokrasuhteen aikana. Mikäli irtisanomisaika on kulunut ja vuokrasuhde päättynyt, ei perusteen tehottomuutta voida enää tutkia tuomioistuimessa. Oikeudenkäynnin aikana vuokrasuhde jatkuu entisellään (AHVL, 56 §).

6.8 Vuokrasuhteen lakkaaminen

Vuokrasuhde lakkaa, jos huoneisto tuhoutuu tai viranomainen kieltää sen käyttämisen vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen. Sopimuksen lakkaaminen edellä mainituissa tapauksissa ei edellytä minkäänlaista ilmoitusta tai vaatimusta osapuolilta. Viranomainen voi kieltää huoneiston käytön huoneistossa ilmenneiden terveydellisten haittojen, kuten homeen vuoksi. Jos vuokrasuhteen lakkaaminen johtuu vuokranantajan syystä, kuten huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä, on vuokralaisella oikeus saada korvaus aiheutuneesta vahingosta (AHVL, 67 §).



7 VUOKRASUHTEEN PURKAMINEN

7.1 Purkuperusteet

Kun lain tarkoittama purkuperuste on olemassa ja siihen vedotaan, vuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista ja irtisanomisaikaa välittömästi tai silloin kun perusteeseen vetoava osapuoli haluaa sen päättyvän. Purkaminen voi koskea sekä toistaiseksi tehtyä että määräaikaista vuokrasopimusta (AHVL, 61 §.)

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos:

1. *vuokralainen laiminlyö vuokran maksamisen sovituksessa tai laissa säädettyssä ajassa*
2. *vuokraoikeus siirretään tai huoneisto tai osa siitä luovutetaan muuten toisen käyttöön vastoin asuinhuoneistonvuokralain säännöksiä (17 § ja 44 §)*
3. *huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty*
4. *vuokralainen viettää tai sallii, että huoneistossa vietetään häiritsevää elämää*
5. *vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti*
6. *vuokralainen rikkoo terveyden ja järjestyksen säilyttämistä koskevia määräyksiä*

Edellä mainituista menettelyistä vaaditaan selvää näyttöä. Rikkomuksen tulee olla olennainen ja jokaista tapausta arvioidaan erikseen. Esimerkiksi kuukauden vuokran laiminlyönti ei anna vielä purkuperustetta, 2-3 kuukauden laiminlyönti mahdollistaa purun (AHVL, 61 §).

8 MUUTTO

8.1 Lopputarkastus

Huoneiston kunnosta voidaan sopia vuokrasuhten alkaessa ja sen aikana. Sopimuksen päättyessä tehdään käytännössä lähes aina huoneiston kuntotarkastus, eli lopputarkastus. Vuokrasopimukseen voidaan laittaa maininta siitä, että huoneisto pitää luovuttaa takaisin vuokranantajalle siivottuna ja siitä, mikä on siivoukselta vaadittava taso (AHVL, 20 §).

8.2 Muuttopäivä

Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymisen jälkeinen arkipäivä. Muuttopäivä on aina muu arkipäivä kuin lauantai. Jos vuokrasopimus päättyy sunnuntaina, muuttopäivä on maanantai (AHVL, 68 §).

8.3 Muuttopäivän siirto

Määräaikaisessa vuokrasuhteessa muuttopäivää ei voi siirtää. Toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa vuokralainen voi vaatia muuttopäivää siirrettäväksi.

Siirtämisen edellytyksenä on, että vuokralaiselle aiheutuu huomattavia vaikeuksia saada toinen asunto muuttopäivään mennessä. Vuokralaisen tulee pystyä osoittamaan, että hänelle tuottaa vaikeuksia saada toinen asunto muuttopäivään mennessä. Muuttopäivää voidaan siirtää enintään yhdellä vuodella ja ainoastaan kerran. Muuttopäivän siirtoa haetaan tuomioistuimelta, joka arvioi tilanteen myös niin, että siirrosta ei aiheudu vuokranantajalle haittaa tai vahinkoa (AHVL, 69 §).

8.4 Vakuuden palautus vuokralaiselle

Vakuus tulee palauttaa vuokralaiselle vuokrasuhteen päätyttyä, ja kun huoneistoon on tehty lopputarkastus ja sen on todettuolevan sopimusta vastaavassa kunnossa. Vakuus tulee palauttaa vuokralaiselle viipymättä (yleensä noin kahden viikon sisällä sopimuksen päättymisestä). Vakuudesta kertyneet korot kuuluvat yleensä vakuudenottajalle, eli vuokralaiselle. Asiasta voi kuitenkin sopia vapaasti vuokrasopimuksessa (AHVL, 8 §).



9 MUUT

9.1 Tupakointi parvekkeella

Huoneiston parvekkeella tupakointia ei ole totaalisesti kielletty. Huoneistoparvekkeella tupakointia voidaan rajoittaa, mikäli se uhkaa terveyttä tai heikentää kohtuuttomasti muiden asukkaiden asumisviihtyisyyttä. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus järjestää elämä ja asuminen haluamallaan tavalla, edellyttäen ettei tee kohtuutonta haittaa toisille. Tupakoidessa lasitetulla parvekkeella suositellaan ainakin yhden lasituksen avaamista, jotta savu ei kulkeudu rakenteista johtuen hormimaisesti toisiin huoneistoihin. (Suomen kiinteistölehti 2/2008, artikkeli: Parvekkeella tupakointi, s. 16-19, teksti Anu kärkkäinen ja Jukka Siren).

9.2 Häiritsevä elämä

Vuokrasopimuksen yleisin purkamisperuste on huoneistossa vietetty häiritsevä elämä. Purkamisperusteen osalta näyttövelvollisuus normaalin asumisen poikkeamisesta on vuokranantajalla. Tyypillisiä esimerkkejä häiritsevästä elämästä on metelöinti, äänekäs musiikin soittaminen ja tappelut. Häiriötä arvioitaessa merkitystä on häiriön toistuvuudella ja sillä, mihin vuorokauden aikaan metetöinti tapahtuu.

Vuokralainen on vastuussa huoneistossa vietetystä häiritsevästä elämästä silloinkin, kun hän ei ole sitä itse aiheuttanut. Vuokralainen vastaa siis näin ollen myös perheenjäsenistään ja vieraistaan.

Vuokranantaja voi näyttää toteen häiritsevän elämän muunmuassa haastattelemalla lähinaapureita. Todisteeksi käy myös naapureiden kirjaukset milloin ja minkälaisia häiriöitä on aiheutunut. Häiriöstä on yleensä varoitettava vuokralaista ennen sopimuksen purkamista (AHVL, 61 §).

9.3 Muut tilat

Vuokrasuhteeseen liittyy oikeus käyttää yhteisiä tiloja, joita ovat piha-alue, porraskäytävä, hissi, sauna, pesutupa, varastotilat jne. Usein näistä erillistiloista ei ole otettu mainintaa vuokrasopimuksessa. Vuokranantaja voi tarvittaessa pitää varastotilan omassa hallinnassaan, siitä on kuitenkin syytä mainita vuokrasopimuksessa (AHVL, 1 §).

9.4 Kotieläimet

Perustellusta syystä vuokrasopimukseen voidaan ottaa myös kotieläimiä koskeva ehto. Jos vuokranantaja tai hänen perheenjäsenensä ovat esimerkiksi allergisia, voidaan sopimuksessa kieltää eläinten pitäminen. Vuokralainen vastaa myän mahdollisista lemmieläinten aiheuttamista vahingoista ja vaurioista huoneistossa (AHVL, 61 §).

9.5 Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon

Vuokrasuhteen aikana huoneiston hallinta on vuokralaisella. Vuokranantajalla ei ole yleistä oikeutta käydä vuokralaiselle luovutetussa huoneistossa. Erinäisissä tapauksissa vuokranantajalla on oikeus mennä huoneistoon. Vuokralaisen on viivytyksettä päästettävä vuokranantaja huoneistoon, kun se on tarpeen huoneiston kunnon ja hoidon valvomista varten. Merkitystä ei ole sillä, kenen vastuulla huoneiston hoito ja kunnossapito on.

Jos vuokranantajalla on tarkoitus myydä huoneisto tai kyseessä on uudelleen vuokraus (sopimuksen päättymisestä on osapuolten kesken sovittu) on vuokranantajalla oikeus näyttää huoneistoa. Sanonnalla ” vuokralaiselle sopivana aikana”, tarkoitetaan sitä, että vuokranantajan on sovittava nykyisen vuokralaisen kanssa siitä, milloin hän pääsee näyttämään asuntoa (AHVL, 22 §).

LIITTEET

LIITE 1 Ote Sisäilma 2002, Asu terveesti-ohjeistuksesta

- säädä ja vaadi oikea huoneilman lämpötila (21-22 c)
- huolehdi riittävästä ilmanvaihdosta, erityisesti makuuhuoneiden korvausilman saannista
- muista riittävä tuuletus ja kosteiden tilojen kuivatus
- poista pahimmat pölylähteet
- siivoa puhtailla välineillä pölyä sitovin menetelmin
- puhdistaa lattiakaivot n. Kerran kahdessa viikossa
- pidä paikat kuivina
- sulje pesukoneiden hanat ja seuraa letkujen kuntoa
- vältä haisevia kemikaaleja, huonekaluja ja tekstiilejä
- vie biojätteet ajoissa ulos
- selvitä syyt asunnon poikkeaville hajuille ja/tai materiaalien värin- ja muodonmuutoksille
- ilmoita vioista viipymättä vuokranantajalle ja rakenteellisista vioista isännöitijälle.

Asukkaat ovat vastuussa asunnon sisällä olevien ilmanvaihtolaitteiden yksinkertaisista huoltotoimenpiteistä:

- venttiilien puhdistus 2-4 kertaa/vuosi
- rasvasuodattimen puhdistus/vaihto 3-4 kertaa/vuosi
- suodattimien vaihto/puhdistus 2 kertaa/vuosi.

LIITE 2 Vuokralaisen muutostyöt

Vuokralainen saa tehdä huoneistossa muutostöitä vasta saatuaan vuokranantajalta luvan.

Vuokrasuhteen aikana tehtävistä remonteista sovitaan erikseen tapauskohtaisesti.

Jos vuokrasopimuksessa annetaan lupa tehdä muutoksia, on hyvä mainita:

- mitä muutostöitä saa tehdä
- miten muutokset on toteutettava ja miten muutoksia valvotaan
- kuka vastaa kustannuksista
- kuka tekee muutokset
- korvataanko vuokralaisen tekemät muutostyöt heti vai vuokrasuhteen päättyessä vai eikö niitä korvata lainkaan
- mitä muutostyölle tehdään vuokrasuhteen päättyessä: poistetaanko se, siisititäänkö jäljet vai jätetäänkö muutostyö paikoilleen.

LIITE 3 Esimerkki irtisanomisilmoitukseksi, Vuokralaisen irtisanomisilmoitus

(vuokralainen)

Ville Vuokralainen
Vuokraustie 15 b 2
23000 VANTAA

(vuokranantaja)

Matti Vuokraaja
Vuokraajantie 50
47000 VIHTI

IRTISANOMISILMOITUS

Irtisanon vuokrasopimukseni osoitteessa Vuokraustie 15 b 2 päättymään 31.3.2009.

Vantaalla 3.2.2009

Ville Vuokralainen

LIITE 4 TÄRKEITÄ YHTEYSTIETOJA

- Muuttoilmoitus väestörekisterikeskukseen
www.muuttioilmoitus.fi
p. 0203 456 456
- Vuokralaisten Keskusliitto
www.vuokralaistenkeskusliitto.fi
Jäsenille:
p. 09- 4770 360 (ma - pe klo 9-13)
Neuvontapalvelu muille kuin jäsenille:
p. 0600 9 1515 (ma - pe klo 9-13 sekä ma klo 16-18)
- Vakuutusyhtiöitä
If p. 010 191 919
Tapiola p. 010 195 100
Pohjola p. 0303 0303
Veritas p. 010 55 010
- Pankkeja
Sampo p. 0200 2580
Osuuspankki p. 0100 0500
Aktia p. 010 247 010
Tapiola p. 01019 5102
Nordea p. 0200 3000
- Internet yhteys
Welho p. (09) 1 56 56 56
Elisa p. 050 950 500
Sonera p. 0200 17000
DNA p. 044 144 044
- Kilpailuta sähkö
www.vertaa.fi/energia
www.sahkonhankinta.fi
www.hintavahti.fi

LIITE 5 JÄTELAJITTELU (keräyksen kelpaavat)

Biojäte

hedelmien, vihannesten ja kananmunien kuoret, liha- ja kalajätteet, lautasjätteet, kahvinporot, paperipyyhkeet, kukat ja vanhat kukkamullat

Paperi

Lehdet, mainokset, esitteet, kirjekuoret, piirustuspaperit, kopiopaperit (jos mahdollista, vaalea toimistopaperi kerätään erikseen)

Pahvi

Aaltopahvi, ruskea kartonki, voimapaperi, ruskeat kirjekuoret

Kartonkitölkit

Maito-, piimä-, joghurtti-, mehu- yms. Tölkit sekä jäätelöpakettikartongit

Kotelopakkaukset

Kuivien tuotteiden kartonkiset pakkauskotelot ja paperipussit

Lasi

Lasipullot- ja purkit, lasinsirpaleet (ei ikkunalasia eikä uuninkestävää lasia)

Metalli

Säilykepurkit, metallikannet ja korkit, aluminivuoat- ja foliot

Ongelmajäte

Loisteputket, nappiparistot, ladattavat akut, vanhentuneet lääkkeet, rikkiäiset elohopeakuumemittarit, maalien, lakkojen- ja liimojen tähtee

(Sita 2009)

LÄHTEET

AHVL= Asuinhuoneiston vuokralaki N:o 481/1995.

Hienonen, V. Kinnunen, H. & Viita, A. 2006. Hyvä vuokrasuhde. Käytännön opas asunnon vuokraukseen.2. Painos. Kiinteistöalan Kustannus. Lahti: Päijät- Paino Oy.

Kanerva, A. & Kuhanen, P.2003. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Suomen kiinteistöliitto. Kiinteistöalan kustannus. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino.

Kasso, M. 2001. Huoneenvuokrasopimukset. Kauppakaari. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.

Sita 2009. Lajitteluohjeet. Viitattu 1.10.2009.
http://www.sita.fi/lajitteluohjeet_sekajate

Suomen kiinteistölehti 2/2008, artikkeli: Parvekkeella tupakointi, teksti Anu Kärkkäinen ja Jukka Siren.